

機密

地產代理條例 (第 511 章)

有關根據《地產代理條例》第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2017 年 1 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED]) • 缺席研訊。

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱：

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段的守則。

指稱詳情

約於 2014 年 10 月 22 日或以前，你就位於 Flat [REDACTED]
[REDACTED] of Mont Vert, No. 9 Fung Yuen Road,

Tai Po, New Territories 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(9)持牌人須在成功接觸準買家後，立刻清楚地向準買家說明他們所屬的地產代理公司是否(a)只代表賣方行事；或(b)只代表買方行事；或(c)同時代表賣方及買方行事；及(d)是否會於其後同時代表賣方及買方行事。持牌人須以書面形式將上述事項通知準買家，及向準買家提供一份該書面通知。」的指引。

判決書

(A) 對有關指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2014 年 10 月 22 日或之前，在處理位於大埔嵐山(「該樓盤」)第 2 期第 [REDACTED] 室的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，在他成功接觸準買家李 [REDACTED] 先生(「李先生」)後，沒有立刻清楚地向李先生說明答辯人所屬的大 [REDACTED] 房地產代理有限公司(「大 [REDACTED]」)在有關銷售活動中是代表交易的哪方(賣方或買方或買賣雙方)行事，並以書面形式將此事項通知李先生。答辯人因此沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)發出的執業通告編號 13-04(CR)(「該通告」)中的指引，因而違反了「操守守則」第 3.2.1 段的守則。
2. 本案的關鍵是何時可視為答辯人「成功接觸準買家」李先生；而答辯人在成功接觸李先生後，有否立刻並清楚地向李先生說明大 [REDACTED] 在有關銷售活動中的行事身分，並向他提供相關的書面通知。
3. 提案人的案情如下：
 - (a) 大 [REDACTED] 是以 [REDACTED] 地產商會有限公司的特許會員的身分成為該樓盤發展商的次代理推銷該樓盤單位。而答辯人當時是大 [REDACTED] 的董事。
 - (b) 李先生於 2014 年 8 月 30 日、10 月 16 日及 10 月 23 日先後三次透過答辯人的安排就該樓盤入票向發展商登記購樓意向。

- (c) 答辯人分別於 2014 年 8 月 30 日及 10 月 16 日在李先生入票抽籤前，代表大[]與李先生簽訂了兩份「佣金回贈協議書」。
 - (d) 然而，答辯人在 2014 年 8 月 30 日成功接觸李先生後，並沒有立刻向李先生說明大[]在有關銷售活動中行事的身分，亦沒有向他提供相關的書面通知。
 - (e) 於 2014 年 10 月 23 日，發展商職員安排李先生和其母親陳[]女士聯名簽署臨時買賣合約購買該物業時，亦安排他們和答辯人簽署了一份「關於買方地產代理之確認書」，當中註明「地產代理經紀及地產代理公司屬買方之代理」。
4. 答辯人沒有出席研訊。紀律委員會考慮了他在監管局調查該個案期間所提供的書面回覆和相關文件(「該等書面回覆」)。在該等書面回覆中，答辯人表示他「應有向他(李先生)說明代表他李[]及陳[]為買方之地產代理行事。亦有告知他，我們公司是[]地產商會特許會員代表賣方發展商免佣金」，而作出上述說明的時間和形式是在「2014 年 10 月 16 日下午四時...口述告知他(李先生)」的。
 5. 紀律委員會留意到根據該通告，準買家包括視察單位人士。
 6. 紀律委員會認為，既然僅是視察單位而尚未有任何購樓意向的人士已可納入該通告定義下的「準買家」，則李先生在 2014 年 8 月 30 日透過答辯人的安排向發展商登記購樓意向時就更毫無疑問已可視為該樓盤單位的準買家。因此，紀律委員會認為答辯人在 2014 年 8 月 30 日已可視為「成功接觸準買家」李先生。
 7. 因此，即使如答辯人所言，他在 2014 年 10 月 16 日曾口頭向李先生說明大[]在有關銷售活動中是代表買方行事，答辯人也並非是在成功接觸李先生後(即在 2014 年 8 月 30 日當天)，立刻向李先生作此說明，答辯人也沒有以書面形式向李先生提供相關的通知。因此，答辯人聲稱在 2014 年 10 月 16 日所作出的口頭通知，即使是事實，亦未能符合該通告的要求。

8. 紀律委員會聽取了提案人的陳詞，他所提交的證據，包括李先生的證供和文件證據，以及答辯人的該等書面回覆後，信納提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，以及答辯人過往並沒有任何被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄等因素，一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2017 年 3 月 █ 日至 2018 年 3 月 █ 日的 12 個月內，取得地產代理監管局的持續專業進修計劃下的 12 個核心科目學分。」

備註：

上述在答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

█ (主席)
█
█

日期：2017 年 3 月 █ 日