

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 2 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局(「監管局」)委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])，自行出席研訊

有關事項：

對答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，
因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段的守則。

指稱詳情

約於 2015 年 4 月 4 日，你就位於 Flat [REDACTED]
Hemera of Lohas Park, No. 1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories
及 Flat [REDACTED] Hemera of Lohas Park, No. 1
Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories 的一手住宅物業(「該等物

業」)的買賣交易中，沒有履行向該等物業的買方所作出有關現金回贈的承諾。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 2015 年 4 月 4 日，你就位於 Flat [REDACTED] Hemera of Lohas Park, No. 1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories 及 Flat [REDACTED] Hemera of Lohas Park, No. 1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, 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「(33) 持牌人須將其提供予準買家的任何優惠（包括任何送贈、折扣或回贈）以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。」的指引。

判決書

(A) 對有關兩項指稱的裁斷

研訊雙方同意的事實

1. 提案人和答辯人均同意以下所列的事實。
2. 在有關期間，答辯人是持牌營業員，受僱於 [REDACTED] 物業代理有限公司（「[REDACTED] 公司」）。
3. [REDACTED] 公司當時獲發展商委任為位於 No. 1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O, New Territories 的一手住宅樓盤 Hemera of Lohas Park（「該樓盤」）的銷售代理。
4. 約於 2015 年 3 月 30 日，答辯人安排李 [REDACTED] 先生（「李先生」）、林 [REDACTED] 先生（「林先生」）及其家人視察該樓盤的示範單位並向該樓盤的發展商遞交購樓意向登記（「該等意向登記」）。

5. 約於 2015 年 4 月 3 日，答辯人安排李先生、林先生及其家人視察位於該樓盤的 Flat [REDACTED] 及 Flat [REDACTED] 的物業(「該等物業」)。
6. 約於 2015 年 4 月 4 日，答辯人安排李先生簽署臨時買賣合約(「該臨約」)，以 13,957,000 港元購入該等物業。

提案人的案情

7. 提案人傳召林先生及李先生作供以支持其案情。
8. 林先生作供時表示，在這宗交易前，他曾透過答辯人物色二手物業，已認識答辯人數年。
9. 於 2015 年 2 月至 3 月期間，林先生和其妻子的妹夫李先生打算以李先生的名義購買一手住宅單位供岳父岳母等一家人同住。答辯人和其他地產代理皆向他推銷該樓盤。
10. 答辯人向林先生承諾，若透過他購入該樓盤的單位，他可提供至少樓價的 1.5% 作為現金回贈(「該承諾」)。林先生表示他們會購買該樓盤的兩個單位。答辯人表示若購買兩個單位，他會向 [REDACTED] 公司爭取提供回贈樓價的 2%，相信 [REDACTED] 公司方面應該沒問題。
11. 而在 2015 年 3 月 30 日李先生入票向發展商遞交該等意向登記前，有其他地產代理(當中包括任職 [REDACTED] 公司的其他代理)向林先生表示，若透過他們購買該樓盤的單位，他可獲樓價的 1.5% 至 2% 的現金回贈。林先生告知答辯人有許多「三唔識七」的其他地產代理都可以提供 1.5% 至 2% 的回贈予他們，他再三提醒答辯人須向他們提供至少同等，甚或更多的回贈金額，他們才透過他購買單位。答辯人表示同意。
12. 由於林先生與答辯人相熟，他也想特別「關照」答辯人，而且他覺得答辯人相對其他地產代理較為穩重，值得信賴，因此，他和李先生選擇在 2015 年 3 月 30 日，透過答辯人視察該樓盤的示範單位及向發展商遞交該等意向登記。
13. 於 2015 年 4 月 4 日，林先生一家以李先生名義簽署該臨約購入該等物業。在李先生簽署該臨約前，答辯人沒有就該承諾向林先生或李先生提

供任何書面確認，確認所承諾提供的優惠的條款和形式等。

14. 當日下午，答辯人透過 WhatsApp 向林先生要求索取該臨約的副本，而答辯人曾向林先生的妻子表示這是方便他回公司處理有關回贈的手續。
15. 林先生和李先生約於 2015 年 12 月下旬得知該等物業將於 2016 年 1 月成交後，嘗試聯絡答辯人，但不果。其後，[REDACTED] 公司告訴他們答辯人已經離職，而 [REDACTED] 公司並沒有任何就該等物業提供現金回贈的紀錄和相關文件。
16. 答辯人或 [REDACTED] 公司最終並沒有就該等物業向林先生或李先生提供任何回贈。
17. 李先生的證供和林先生的證供大致上是互相吻合的。
18. 李先生作供時亦表示，雖然當時在該樓盤銷售處附近的地產代理皆聲稱可以提供 1.5% 至 2% 的回贈予買家，但由於林先生與答辯人相熟，也很信賴答辯人，而李先生則相信林先生的選擇，因此，李先生沒有找其他代理處理交易事宜。
19. 在 2015 年 3 月 30 日，在遞交該等意向登記之前，李先生曾主動再與答辯人確認現金回贈是否有「1.5%」，並表示他們會購買兩個單位。答辯人重申該承諾，表示向他們回贈樓價的 1.5% 沒問題，而李先生購買兩個單位，答辯人會向 [REDACTED] 公司爭取回贈樓價的 2%，這個應該都沒問題。
20. 在李先生簽署該臨約前，答辯人沒有安排他簽署回贈確認書。由於李先生當時沒有意識到須取得回贈的書面確認作為證明，以保障自己，因此，李先生並沒有要求答辯人提供回贈的書面確認。

答辯人的案情

21. 答辯人否認對他的兩項指稱。他辯稱，在李先生遞交該等意向登記及訂立該臨約前，林先生或李先生並沒有向他提出有關回贈的要求，而他也沒有向他們作出該承諾或任何有關回贈的承諾。而既然沒有承諾，他亦無需向林先生或李先生提供任何回贈確認書。答辯人認為在李先生訂立該臨約購買該等物業前，李先生或林先生沒有要求任何回贈優惠，可能是林先生特別「關照」他的緣故。

22. 在李先生訂立該臨約後，答辯人向林先生要求索取該臨約副本只是因為公司行政部要求備存副本，而並非為林先生或李先生處理回贈的相關手續。
23. 林先生在李先生訂立該臨約後的翌日(2015 年 4 月 5 日)才首次透過 WhatsApp 要求答辯人就該等物業提供回贈：「記住同我攞到最低價 我前幾天有好多好 offer 叫我幫佢地……」答辯人隨即向其上司詢問是否可向買方提供回贈。其上司基於客戶是在簽署該臨約後才提出回贈的要求，所以沒有答應。
24. 答辯人約於 2015 年 6 月至 7 月期間不再任職 [REDACTED] 公司，因此他沒有再跟進林先生或李先生回贈的要求。

紀律委員會的裁決

25. 本案主要的爭議是，答辯人作為 [REDACTED] 公司的營業員，是否在李先生簽署該臨約前，曾向李先生或林先生作出該承諾。
26. 就有關事實爭議，除了提案人的證人的證供外，沒有其他證據證明答辯人曾在李先生簽署該臨約前，向李先生或林先生作出該承諾。研訊雙方只能依賴李先生、林先生及答辯人的口頭證供。在這情況下，紀律委員會需衡量各位證人整體證供的可信性，因此，紀律委員會會考慮證人的證供是否合乎常理，是否與其他文件證據互相吻合，還是存在矛盾等。
27. 首先，林先生和李先生的證供皆指出，在他們透過答辯人遞交該等意向登記前，有數位其他地產代理(當中包括同樣任職 [REDACTED] 公司的其他代理)向他們表示，如果透過其公司購買該樓盤的單位，他們可獲樓價的 1.5% 至 2% 的回贈。林先生並提供了其他地產代理的卡片以作證明。紀律委員會認為，假設如答辯人所言，他從來沒有向林先生或李先生作出任何回贈的承諾，而如果說林先生純粹是基於和答辯人相熟，或想「關照」答辯人，而甘願放棄透過其他地產代理購買便可獲得至少樓價的 1.5% 的回贈(約 20 多萬港元)的機會，這實在難以令人信服。
28. 此外，林先生在該臨約訂立後翌日(2015 年 4 月 5 日)傳送 WhatsApp 訊息予答辯人：「記住同我攞到最低價 我前幾天有好多好 offer 叫我幫佢地……」。該訊息語意隱晦，答辯人在接受盤問時聲稱他之前從未和林先生討論過相關話題，這是他首次收到類似訊息。但答辯人解釋說因一手

物業價格不會變動，所以他看到林先生的訊息提及「攞到最低價」，他便即時意識到林先生是要求現金回贈，因此無需向林先生澄清該訊息的實際含意，便隨即向其上司詢問是否可向買方提供回贈。紀律委員會認為答辯人的解釋並不合常理。

29. 相反，紀律委員會認為，如果如答辯人所言，「攞到最低價」是要求答辯人就該等物業提供回贈的話，根據一般人的用語習慣，該訊息中的「記住.....」反而可反映答辯人之前和林先生之間應曾討論過有關回贈的事宜。
30. 另外，由於答辯人的證人[即其當時的上司袁■■先生(「袁先生」)]表示，他在 2015 年 3 月 30 日當天並非在整個銷售過程中都與答辯人、李先生及林先生在一起，並承認他有可能沒聽到他們之間有關回贈的對話。因此，紀律委員會認為袁先生的證供對答辯人的案情幫助不大。
31. 提案人有舉證責任證明她對答辯人的兩項指稱。紀律研訊中的舉證標準，是權衡相對可能性(balance of probabilities)的民事準則。紀律委員會經慎重考慮並衡量了研訊雙方提供的文件證據和陳詞，李先生、林先生以及答辯人的證供，認為李先生和林先生是誠實可靠的證人，他們在作供及接受盤問時都能清楚交代事件的經過，他們的證供相互吻合，清晰合理，前後一致，和相關的文件證據(如 WhatsApp 訊息等)也吻合一致，他們的證供較答辯人的證供更為可信。紀律委員會認為提案人所提供的案情較答辯人所提供的有較優勢的可能性，紀律委員會信納提案人對答辯人的兩項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兩項指稱皆成立。
32. 另外，答辯人和袁先生作供時指出，在李先生簽署該臨約時，該樓盤的發展商尚未確定就每個物業的銷售向■■公司提供多少百份比的佣金。另外，根據■■公司的規定，如果準買家提出回贈的要求，前線銷售代理首先要獲得其上司的批准，然後和準買家訂立回贈確認書，但回贈確認書須經■■公司的區域經理及區域董事簽署及蓋章才生效，而回贈確認書亦必須在準買家簽署有關的臨時買賣合約前訂立才有效。
33. 紀律委員會認為根據■■公司的規定(許多其他地產代理公司也有類似情況)，回贈確認書批核需時，而一般一手樓盤銷售時間皆十分緊迫，而且甚至像本案的情況，發展商在李先生簽署該臨約時還未能確定它向■■公司提供多少百份比的佣金，在這些情況下，準買家要在簽署有關的

臨時買賣合約前，獲取[]公司的高層已妥善簽署批核的回贈確認書的可能性極微。紀律委員會認為這是地產代理行業在銷售一手物業過程中非常不理想的系統性問題，這議題值得業界和監管局關注和探討，從而令業界改善該系統性問題，令消費者的權益獲得應有的保障。

(B) 判罰

紀律委員會在作出下列判處前已詳細考慮過該個案整體的案情，答辯人所呈交的書面求情陳詞，以及他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。紀律委員會並表示，基於這次對答辯人的兩項指稱是關乎同一事件，紀律委員會雖然分別就每項指稱作出判處，但於釐訂罰款總額及考慮附加進修條件於答辯人的牌照上的處分時，則將該兩項指稱作一併考慮。紀律委員會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：

指稱一

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$8,000；
3. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 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；及
4. 答辯人的牌照自 2017 年 5 月[]日至 2017 年 7 月[]日（首尾兩天包括在內）的 2 個月內被暫時吊銷。但倘若答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知答辯人的日期為準。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$2,000；及
3. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 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。

- (I) 有關上述兩項罰款的處分，答辯人須於 2017 年 4 月 [REDACTED] 日或之前繳交合共港幣\$10,000 的罰款。
- (II) 就上述兩項有關附加進修條件於答辯人的牌照上的處分，紀律委員會在顧及整體罰則的原則下，決定規定答辯人須於 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。紀律委員會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 4 月 [REDACTED] 日至 2018 年 4 月 [REDACTED] 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及暫時吊銷牌照的紀律制裁，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。

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

日期：2017 年 3 月 [REDACTED] 日