

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 9 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])，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 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」的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 8 月 30 日至 9 月 22 日期間，你就位於 Office [REDACTED]
[REDACTED] Irving Street, Hong Kong 的物業（「該物業」）的租賃事宜中，你向該物業的業主提供一份「標準租約」（「該標準租約」）並聲稱該標準租約是一份由地產代理監管局（「監管局」）提供的標準租約（「該陳述」）。事實上，該陳述並不正確。你因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

指稱二

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」的第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 8 月 30 日，你就位於 Office [REDACTED] Irving Street, Hong Kong 的物業（「該物業」）的租賃事宜中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2009 年 7 月發出的執業通告編號 09-06(CR) 中有關「從業員就預備某方或雙方是有限公司的臨時買賣合約 / 臨時租約，須採取以下步驟：(a)核實簽署人的身分及在其簽署的相應位置之下清楚填上其姓名；及 (b)將刻有「For and on behalf of (xxx 有限公司)」字樣的公司印章或以同樣字句加於簽署人的簽署位置。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」的第 3.2.1 段。

判決書

(A) 對有關兩項指稱的裁斷

指稱一

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人約於 2016 年 8 月 30 日至 9 月 22 日期間，在處理 Office [REDACTED] Irving Street, Hong Kong（「該物業」）的租賃事宜時，向該物業的業主李 [REDACTED] 女士（「李女士」）提供一份「租約」文本（「該租約」）。答辯人向李女士聲稱該租約是一份由地產代理監管局（「監管局」）提供的標準租約（「該陳述」）。事實上，監管局並沒有向業界或消費者提供或建議任何物業買賣或租賃的標準/範本合約。因此，該陳述並不正確。答辯人因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。提案人的證人李女士的證供支持提案人的案情。
2. 答辯人承認該租約並非由監管局提供的標準文件，而只是由其公司提供的租約文本，答辯人並承認她沒有向李女士說明這點。雖然答辯人否認曾向李女士作出該陳述，聲稱是李女士自己誤解該租約是由監管局提供的一份標準文件，但紀律委員會從提案人提供的文件證據中留意到，由答辯人、李女士和李女士的丈夫陳 [REDACTED] 先生（「陳先生」）組成的 WhatsApp 群組（「該 WhatsApp 群組」）的訊息紀錄顯示，陳先生曾至少兩次向答辯人發訊息要求答辯人確認她於 2016 年 9 月 7 日向李女士提供的該租約是否由監管局提供的版本。有一次答辯人沒有回應，另一次答辯人則回應說，「...現在我方代理所建議之“標準合約”是指一份滿足地監局一般租務需要之建議文件範本之一...」。

3. 而由答辯人向監管局提供的資料亦顯示，她在 2016 年 9 月 14 日透過 WhatsApp 向李女士表示「...希望大家以地產監管局提供的『標準租約』為正式簽署租約...」；及於 2016 年 9 月 18 日，答辯人又透過該 WhatsApp 群組向陳氏夫婦表示「...可使用我們地產代理提供以『地產監局』建議為範本之“標準租約”將臨約條文附加入內，使之成為一份完全根據臨約條文，便正式成為有效合法律之『租約』文件。...」
4. 紀律委員會認為，一般合理的人對答辯人上述的 WhatsApp 訊息皆會理解為該租約是由監管局提供的一份標準或範本文件。而李女士的證供顯示，她對答辯人的 WhatsApp 訊息的理解亦的確如是。紀律委員會認為，若答辯人認為是李女士誤解了她的意思，她有多次機會澄清，但她卻沒有這樣做。
5. 紀律委員會詳細考慮了提案人和答辯人的陳詞，提案人的證人李女士及答辯人就事件的證供，及提案人提供的文件證據後，信納提案人對答辯人的指稱一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一成立。

指稱二

1. 就指稱二，提案人指稱答辯人約於 2016 年 8 月 30 日在安排租客公司(Management Limited)的代表張女士(「張女士」)就該物業簽署臨時租約(「該臨約」)時，沒有在張女士簽署的相應位置之下填上張女士的姓名，亦沒有將刻有「For and on behalf of Management Limited」字樣的公司印章或以同樣字句加於張女士的簽署位置。
2. 答辯人辯稱那是因為張女士在簽署該臨約前曾表示她可能會以另一間公司或個人名義簽署正式租約，而且張女士簽署該臨約時趕時間，當時她又沒帶公司印章。
3. 紀律委員會認為，即使答辯人的上述辯解屬實，即租客其後有可能改變名稱，無論如何，當時該臨約上註明的租客名稱是「Management Ltd」，答辯人也應先行在張女士簽署的位置下填上張女士的姓名，讓人清楚知道簽署人是誰。而縱使張女士當時沒有帶公司印章，答辯人也可以在張女士的簽署位置旁手寫「For and on behalf of Management Limited」。這並不是甚麼複雜的事情，也不會花費答辯人或張女士多少時間。因此，紀律委員會並不接納答辯人的辯解。
4. 紀律委員會信納提案人對答辯人的指稱二是有充分理據支持的，並一致裁定提案人對答辯人的指稱二成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，答辯人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，及答辯人的求情陳詞後，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；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 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。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 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。

綜合上述兩項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定規定答辯人須於 24 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 10 月■日至 2019 年 10 月■日的 24 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 9 月■日