

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 10 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED]
(牌照號碼：[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：[REDACTED]，
已於 2017 年 8 月 8 日屆滿)，答辯人自行出席研訊。

有關事項：

對答辯人的三項指稱如下：

修訂指稱一

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，因你不符合《地產代理條例》第 19(1)(c)條，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」的第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 10 日，你就處理位於 Unit [REDACTED]/F, Hing Lung Building, Nos. 202-210 Castle Peak Road, Kowloon 的商舖（「該物業」）的租賃事宜中，你向該物業的租客表示該物業沒有漏水的問題（「該陳述」）。事實上，該陳述並不正確。你因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.5.1 段。

修訂指稱二

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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 10 日，你就處理位於 Unit [REDACTED]/F, Hing Lung Building, Nos. 202-210 Castle Peak Road, Kowloon 的商舖的租賃事宜中，你承諾會向租客提供女洗手間及傷殘人士廁所的鎖匙但一直未有提供，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.5.1 段。

指稱三

你違反《地產代理(發牌)規例》第 14(1)(b)條。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 25 日，你就處理位於 Unit [REDACTED]/F, Hing Lung Building, Nos. 202-210 Castle Peak Road, Kowloon 的商舖的租賃事宜中，你向租客發出佣金收據，但你在收據上沒有清楚而顯眼地述明你的牌照號碼或有關營業詳情說明書的號碼及在有關營業詳情說明書內述明的營業地點，因而違反《地產代理(發牌)規例》第 14(1)(b)條。

判決書

(A) 對修訂指稱一和修訂指稱二的裁斷

修訂指稱一

1. 就修訂指稱一，提案人指稱答辯人約於 2016 年 6 月 10 日，在處理位於 Unit [REDACTED]/F, Hing Lung Building, Nos. 202-210 Castle Peak Road, Kowloon 的商舖(「該物業」)的租賃事宜中，向租客程 [REDACTED] 女士(「程女士」)表示該物業沒有漏水的問題(「該陳述」)。事實上，該陳述並不正確。答辯人因而違反地產代理監管局(「監管局」)發出的「操守守則」第 3.5.1 段。
2. 程女士的丈夫區 [REDACTED] 先生(「區先生」)是提案人唯一的證人，他作供時表示，約於 2016 年 6 月中某天，他第二次隨答辯人視察該物業。當時程女士並不在場，他是在一位已退休的建築師朋友陪同下視察該物業。期間，區先生發現天花板有油漆剝落現象，他便詢問答辯人天花板這樣會不會有事，會不會漏水。答辯人回答說：「搞掂咗，應該冇嘢喇喇」

(「該回應」)。但區先生並不曾聽到答辯人作出該陳述。程女士約於 2016 年 6 月 25 日承租該物業。其後，由於該物業的漏水問題及其他事宜未能解決，程女士和區先生於 2016 年 8 月初決定退租。

3. 答辯人否認修訂指稱一。她作供時表示，她在該物業的租賃事宜中代表租賃雙方行事。答辯人否認她曾向程女士或區先生作出該陳述。區先生是在 2016 年 8 月份(即程女士簽署租約後)才向她投訴該物業有漏水問題，而程女士並沒有向她提及漏水問題。答辯人向區先生解釋該物業的天花石灰剝落是因為上層單位裝修而引致。她其後代他們向業主反映此事，業主亦曾作出處理。
4. 根據區先生的證供，答辯人作出的該回應(「搞掂咗，應該冇嘢㗎喇」)，無論在意思或表達的形式方面皆有別於該陳述(「該物業沒有漏水的問題」)，不能視為答辯人曾作出該物業沒有漏水的陳述。
5. 提案人提供的有關程女士於 2016 年 8 月 2 日透過手機應用程式 Whatsapp 向答辯人發出的訊息，「租時被騙沒漏水，一直拖至今天…」，是程女士單方面的說法，也沒有具體的背景和詳情，而程女士沒有出席研訊作供，她早前就有關事宜向監管局提供的書面資料和區先生的證供也有不一致之處。答辯人沒有機會向程女士作出盤問。紀律委員會認為並不能依賴上述 Whatsapp 的訊息作為答辯人曾作出該陳述的證據。
6. 紀律委員會聽取了區先生和答辯人的證供，並詳細考慮了提案人提交的文件證據，認為提案人未能提供充分證據支持她對答辯人作出的修訂指稱一。
7. 紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的修訂指稱一不成立。

修訂指稱二

1. 就修訂指稱二，提案人指稱答辯人約於 2016 年 6 月 10 日，在處理該物業的租賃事宜中，向程女士承諾會向她提供女洗手間及傷殘人士洗手間的鎖匙(「該承諾」)，但答辯人一直未有提供。答辯人因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.5.1 段。
2. 區先生作供時表示，該物業所處樓層的女洗手間和傷殘人士洗手間需要鎖匙開門，但他和程女士只要求答辯人提供一條女洗手間鎖匙，並沒有要求她提供傷殘人士洗手間鎖匙。他和程女士最終沒有從答辯人處收到女洗手間鎖匙。

3. 答辯人作供時表示，她並沒有向程女士或區先生作出該承諾。但答辯人承認程女士曾要求她提供女洗手間及男洗手間的鎖匙，答辯人自費配了鎖匙。在程女士簽署租約後，約於 2016 年 7 月中某天，區先生來到答辯人的店舖，答辯人將女洗手間及男洗手間的鎖匙各一條(「該兩條鎖匙」)放在辦公桌上給區先生，但她沒有要求區先生簽收。區先生當時因該物業的裝修費事宜和答辯人談得很不愉快後怒氣沖沖地離開。答辯人不確定區先生當時有沒有帶走該兩條鎖匙。
4. 提案人的證供顯示，區先生和程女士只要求答辯人提供女洗手間的鎖匙，並沒有要求提供傷殘人士洗手間鎖匙，更沒有證據證明答辯人曾承諾提供傷殘人士洗手間鎖匙。至於女洗手間鎖匙，紀律委員會接納答辯人在這方面的證供，認為答辯人已向區先生提供了女洗手間鎖匙。
5. 紀律委員會聽取了區先生和答辯人的證供，並詳細考慮了提案人提交的文件證據後，認為提案人未能提供充分證據支持她對答辯人作出的修訂指稱二。
6. 紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的修訂指稱二不成立。

(B) 對指稱三的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱三及提交的相關案情概要，以及答辯人承認指稱三及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對答辯人的指稱三是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的指稱三成立。

(C) 就指稱三的判罰

1. 紀律委員會就指稱三的成立對答辯人作出判處前，考慮到雖然答辯人在研訊中承認該指稱，但答辯人過往曾有兩項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，而且她在監管局的「違規備忘錄」中也有一項紀錄(「該紀錄」)，而她在該紀錄的有關日期的兩年內再次違規。再者，據答辯人所言，她從事地產代理行業已有 20 多年的經驗，但她卻在基本執業事項上犯錯。紀律委員會因此決定對答辯人作出相對同類案件而言較重的處分。
2. 就指稱三的成立，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：

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$2,000，罰款須於 2017 年 11 月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2017 年 11 月 日