

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 4 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：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，自行出席研訊

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，自行出席研訊

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

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

你就位於 Flat [REDACTED] (also known as MacPherson Residence B) of MacPherson Residence, MacPherson Place, No. 38 Nelson Street, Kowloon 及 Flat [REDACTED] (also known as MacPherson Residence B) of MacPherson Residence, MacPherson Place, No. 38 Nelson Street, Kowloon 的一手住宅物業（「該等物業」）的買賣交易中，沒有履行在 2015 年 12 月 8 日向該等物業的買方所作出有關現金回贈的承諾，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

對第二答辯人的指稱如下：

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 3.7.2 段的守則。

指稱詳情

你就位於 Flat [REDACTED] (also known as MacPherson Residence B) of MacPherson Residence, MacPherson Place, No. 38 Nelson Street, Kowloon 及 Flat [REDACTED] (also known as MacPherson Residence B) of MacPherson Residence, MacPherson Place, No. 38 Nelson Street, Kowloon 的一手住宅物業（「該等物業」）的買賣交易中，沒有履行在 2015 年 12 月 8 日向該等物業的買方所作出有關現金回贈的承諾，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

判決書

(A) 對兩位答辯人的指稱的裁斷

1. 本案是有關兩位答辯人涉嫌在一宗一手住宅物業交易中的違規行為。提案人指稱兩位答辯人在林 [REDACTED] 先生（「林先生」）購買位於九龍奶路臣街 38 號麥花臣匯（「該樓盤」）的 [REDACTED] 單位（「該等物業」）的過程中，曾向林先生作出向他提供現金回贈的承諾，但其後卻沒有履行其承諾，因而違反地產代理監管局（「監管局」）發出的「操守守則」第 3.7.2 段的守則。

研訊各方同意的事實

2. 在有關期間，第一答辯人是持牌營業員，第二答辯人則是持牌地產代理，他們皆受僱於 [REDACTED] 物業代理有限公司（「[REDACTED] 公司」）。
3. 在有關期間，兩位答辯人參與推銷該樓盤的一手住宅物業的工作。
4. 約於 2015 年 12 月 5 及 6 日，第一答辯人及/或第二答辯人代表 [REDACTED] 公司向林先生和其妻子林 [REDACTED] 女士（「林女士」）推介該樓盤，並安排他們視察多個該樓盤的住宅單位。
5. 約於 2015 年 12 月 8 日，林先生簽署兩份臨時買賣合約（「該等臨約」），分別以 9,031,000 元和 10,075,000 元購入該等物業。

研訊各方爭議的事項

6. 本案主要的爭議是在林先生簽署該等臨約前，第一答辯人及/或第二答辯人有否向林先生承諾，如果林先生透過他們的安排購買該等物業，[]公司會向林先生提供相等於該等物業樓價的 4.5% (即 859,770 元) 作為現金回贈(「該承諾」)。
7. 就上述爭議的事項，紀律委員會在 2017 年 4 月 12 日舉行的研訊中聽取了提案人及兩位答辯人的陳詞，及以下人士在宣誓下的證供，包括提案人的證人林先生和林女士、兩位答辯人、兩位答辯人的證人潘[]先生和第二答辯人的證人江[]先生。研訊各方亦於其後向紀律委員會提交了書面結案陳詞。
8. 林先生和林女士的證供均支持提案人的案情。他們作供時皆表示，由林女士的朋友所介紹任職[]地產有限公司的曾[]先生(「曾先生」)曾向他們提出可提供樓價的 4%作為現金回贈。第一答辯人最初亦表示可提供樓價的 4%作為現金回贈，但為確保林氏夫婦透過他們購買該樓盤的單位，兩位答辯人其後向林氏夫婦承諾可提供樓價的 4.5% 作為現金回贈。林先生因此選擇了透過兩位答辯人購買該樓盤的單位。另外，根據林氏夫婦的證供，他們原本考慮購買該樓盤的 []樓 D 及 E 室(「[]樓 D 及 E 單位」)兩個相連單位，但他們最終決定購買同樣是相連單位的該等物業，並於 2015 年 12 月 8 日由林先生簽署了該等臨約。當日，第二答辯人更安排林先生簽署了一份將向他提供該等物業的樓價 4.5% 的現金回贈確認文件(「該回贈確認書」)，當中並註明樓價 4.5% 所等同的金額(即 859,770 元)。第二答辯人也簽署了該回贈確認書，但他表示該回贈確認書須經其上司簽署才可作實。第二答辯人(或 []公司)當時及其後並沒有向林先生提供該回贈確認書的任何文本。最終，兩位答辯人也沒有履行該承諾。
9. 兩位答辯人則否認對他們的指稱，亦否認有該回贈確認書的存在。他們作供時辯稱，林氏夫婦原本一直和他們洽談的是購買 []樓 D 及 E 單位，他們確曾就 []樓 D 及 E 單位透過第一答辯人要求 []公司提供 4.5% 的現金回贈(但並沒有說明是樓價的 4.5%)，兩位答辯人也同意提供現金回贈。但其後在林先生決定改為購買該等物業後及簽署該等臨約前，第二答辯人告知林先生當時有另一位買家正準備購買該等物業，因此若林先生購買該等物業，[]公司將不會向他提供任何回贈，但會為林先生向承做按揭的公司爭取到可節省 50 多萬元的按揭利息優惠。另外，林先生知悉發展商將於翌日舉行記者會，屆時可能會宣佈提高樓價。林先生於是同意在不獲佣金回贈的情況下透過兩位答辯人購買該等物業。

紀律委員會的裁決

10. 提案人有舉證責任證明他對兩位答辯人的指稱。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各方提供的文件證據和陳詞(包括書面結案陳詞)，兩位答辯人以及各方證人的證供後，認為林先生和林女士的證供清晰一致、相互吻合，亦與有關的環境證據相吻合，他們的證供較兩位答辯人的證供相對更為可信。而兩位答辯人的證人的證供對兩位答辯人的抗辯幫助並不大。
11. 紀律委員會認為兩位答辯人的證供有許多令人質疑之處，與同期證據也不吻合。首先，兩位答辯人並不爭議林氏夫婦確曾要求他們提供現金回贈，但聲稱林先生知悉並同意透過他們購買該等物業將不會獲取任何回贈，而只會獲節省約 50 多萬元的按揭利息優惠。但就相關的利息優惠，兩位答辯人未能提供文件證明，他們在研訊中也未能解釋何以只有[]公司的客戶才可獲此利息優惠，他們甚至未能說出可提供這項利息優惠的按揭公司的名稱。
12. 紀律委員會認為，即使兩位答辯人所聲稱的利息優惠屬實，但按常理，林先生在得悉透過他們購買該等物業將不會獲取任何回贈後，他理應轉向選擇透過[]地產有限公司的曾先生購買該等物業，因為曾先生所承諾的樓價的 4%的回贈至少也有 76 萬多元，遠比 50 多萬元的利息優惠可觀。因此，兩位答辯人所聲稱的林先生明知但同意透過他們購買該等物業將不會獲取任何回贈之說法並不令人信服。
13. 此外，第一答辯人聲稱她向林氏夫婦所承諾的 4.5% 的現金回贈只是針對[]樓 D 及 E 單位而言。但當她被盤問到她所承諾的 4.5%的基數為何的時候，她一時說是指[]公司從發展商處所收取佣金的 4.5%，一時又說是自己就有關物業的銷售所收取佣金的 4.5%。其解釋混亂不清、前後不一，實在令人質疑其證供的可信性。
14. 另外，就林女士作供時表示，約於 2015 年 12 月 7 日，即在林先生簽署該等臨約前，第一答辯人曾透過手機通訊程式微信向她作出承諾可提供 4%的現金回贈(「該訊息」)，但其後林女士因更換手機而沒有保留該訊息。兩位答辯人質疑事實是林女士故意刪除了該訊息。
15. 紀律委員會認為該訊息理應屬於對林氏夫婦有利的證據，林女士並無合理的誘因要刻意刪除該訊息。況且，兩位答辯人主要辯解的是林氏夫婦於 2015 年 12 月 8 日改變主意決定購買該等物業後，他們已同意透過兩位答辯人購買該等物業將不會獲取任何回贈。因此，紀律委員會認為該訊息存在與否對其裁決影響不大。

16. 基於上述原因，紀律委員會認為提案人所提供的案情比兩位答辯人所提供的有較優勢的可能性，信納提案人對兩位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兩位答辯人的指稱皆成立。

(B) 對兩位答辯人的判罰

1. 紀律委員會在作出判處前已詳細考慮過下列因素：
 - (a) 該個案整體的案情；
 - (b) 兩位答辯人所呈交的書面求情陳詞；
 - (c) 兩位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；
 - (d) 所牽涉的現金回贈的金額不少(85 萬多元)；及
 - (e) 紀律委員會認為兩位答辯人是存心作出違規行為，影響地產代理行業的信譽。
2. 紀律委員會一致決定對兩位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

- (a) 對第一答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$10,000，罰款須於 2017 年 7 月 日或之前繳交；
- (c) 將以下條件附加於第一答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「上述持牌人須於 2017 年 7 月 日至 2018 年 7 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。」；及
- (d) 第一答辯人的牌照自 2017 年 7 月 日至 2017 年 8 月 日(首尾兩天包括在內)的 6 個星期內被暫時吊銷。但倘若第一答辯人在「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第一答辯人的日期為準。

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$10,000，罰款須於 2017 年 7 月 ■ 日或之前繳交；
- (c) 將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「上述持牌人須於 2017 年 7 月 ■ 日至 2018 年 7 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。」；及

- (d) 第二答辯人的牌照自 2017 年 7 月 ■ 日至 2017 年 8 月 ■ 日(首尾兩天包括在內)的 6 個星期內被暫時吊銷。但倘若第二答辯人在「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第二答辯人的日期為準。

備註：上述在兩位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，除了會施加於兩位答辯人現有的牌照上，亦會施加於兩位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 6 月 ■ 日