

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 6 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] 營業詳情說明書號碼：[REDACTED])

[由其公司營業員 [REDACTED] 代表，答辯人亦列席研訊。]

有關事項：

對答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

指稱詳情

約於 2016 年 1 月 21 日至 2016 年 1 月 25 日期間，你安排準租客視察位於 Flat [REDACTED] F, Luen Fung Building, 9 Tai Wing Lane, Tai Po, New Territories 的住宅物業(「該物業」)。你在安排準租客視察該物業之前，未有與準租客訂立地產代理協議「表格 6」，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

## 指稱二

你違反《地產代理(發牌)規例》第 14(1)(b)條。

## 指稱詳情

約於 2016 年 1 月 30 日，你就位於 Flat [REDACTED] F, Luen Fung Building, 9 Tai Wing Lane, Tai Po, New Territories 的住宅物業(「該物業」)的租賃交易向該物業的租客發出一張收據(「該收據」)，該收據上未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) 對有關兩項指稱的裁斷

1. 紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的兩項指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對他的兩項指稱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兩項指稱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兩項指稱皆成立。
2. 紀律委員會留意到答辯人曾在先前向地產代理監管局提交的書面回應中解釋在安排準租客視察單位時曾要求準租客簽署地產代理協議，但遭拒絕，答辯人以此解釋作為對指稱一的抗辯理由。現時答辯人已不依賴上述解釋作為抗辯理由。紀律委員會有見於持牌人用相類的解釋作為抗辯理由的情況時有出現，故藉此提出以下各點：
  - (a) 根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條，為買方行事的持牌地產代理須在安排買方視察有關的住宅物業之前，或就該物業簽署買賣協議或租契之前(兩者之中以較早者為準)，與該買方訂立地產代理協議(「該規例」)。而該規例亦適用於租賃的情況。
  - (b) 《地產代理條例》第 30(3)(b)條許可紀律委員會在持牌人證明他已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免出現有關違規的情況下，不對該持牌人行使權力作出處罰。
  - (c) 該規例十分清晰，即持牌人在安排準買家／租客視察有關住宅物業之前，必須先與該客戶訂立地產代理協議。如果沒有事前簽訂地產代理協議，即屬違規。

- (d) 該規例保障地產代理和客戶的權益。
  - (e) 地產代理要求買家／租客簽署地產代理協議而遭拒絕，並不符合上述第 30(3)(b)條規定要求採取的一切合理步驟和盡一切努力避免違規。
  - (f) 若買家／租客拒絕簽署地產代理協議，地產代理可進一步安排在對買家／租客可行的其他時間簽訂後才安排視察物業。假如買家／租客堅持不簽訂協議，地產代理可以不安排視察物業或提供進一步服務，這些都是切實可行的合理步驟。
  - (g) 假如買家／租客拒絕簽署便不按該規例行事，該規例便形同虛設，這並非該規例的原意，亦對地產代理整個行業無益。
3. 紀律委員會期望地產代理從業員守法循規，進一步提升地產代理的專業形像。

## **(B) 判罰**

紀律委員會考慮過該兩項指稱的案情，答辯人的代表所作出的求情陳詞，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：

### 指稱一

對答辯人作出**譴責**。

### 指稱二

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 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 6 個核心科目學分，其中一個核心科目須與《地產代理條例》、其附屬法例、《操守守則》及執業通告有關（「該核心科目」），而取得該核心科目之學分的活動不可包括網上個案研習及網上遙距學習。」

**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7月██日