

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 5 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 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 12 月 24 日，你就位於元朗 [REDACTED] 村 [REDACTED] (部份土地連上蓋) 的物業（「該物業」）的租賃交易中，向該物業的租客及其家人表示你所代表的地產代理公司不會就該物業交易向業主收取佣金，惟事實並非如此，因而違反地產代理監管局發出的「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 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 12 月 24 日，你就位於元朗 [REDACTED] 村 [REDACTED] (部份土地連上蓋)的物業(「該物業」)的租賃交易中，沒有遵守地產代理監管局在 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。(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，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

判決書

(A) 對有關兩項指稱的裁斷

指稱一

- 提案人指稱答辯人約於 2015 年 12 月 24 日，在處理位於元朗 [REDACTED] 村 [REDACTED] (部份土地連上蓋)的物業(「該物業」)的租賃交易中，向該物業的租客李 [REDACTED] 女士(「李女士」)及其丈夫梁 [REDACTED] 先生(「梁先生」)表示，答辯人所代表的地產代理公司 — [REDACTED] 物業代理有限公司 — 不會就該物業交易向業主收取佣金，惟事實並非如此。答辯人因而違反了地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段的守則。
- 根據提案人的文件證據及其證人李女士和梁先生的證供所顯示的案情，答辯人在該租賃交易中為租賃雙方行事。在李女士簽署租約(「該租約」)承租該物業前，答辯人向梁先生表示會收取李女士相等於 1 個月租金的佣金，即 6,500 元。梁先生向答辯人表示佣金似乎過於昂貴，並要求答辯人與業主商量一下，可否由租賃雙方各自承擔相等於半個月租金的佣金，但遭答辯人拒絕。梁先生指答辯人表示其公司會收取租客相等於 1 個月租金的佣金，而不會向業主收取任何佣金。答辯人並沒有提及因應梁先生要求答辯人與業主商討減低月租的緣故，所以其公司可能無法從業主收取佣金。梁氏夫婦因急於承租該物業，只好同意，在李女士簽訂該租約時，他們再沒有就佣金提出議價。然而，在簽訂該租約後，

李女士因申請郵箱的事宜與業主代表聯絡時，獲悉業主其實有就該租賃向■物業代理有限公司支付佣金。但在簽訂該租約時，答辯人沒有告知他們，他們也完全不知道業主向他公司繳付了相等於半個月租金的佣金。

3. 答辯人否認指稱一。他作供時表示，根據其公司的規定，租客須繳付相等於1個月租金的佣金，業主則須繳付相等於半個月租金的佣金。答辯人表示他和梁先生談論佣金事宜時，只向梁先生說明其公司會收取租方相等於1個月租金的佣金，而沒有說明業主也須繳付相等於半個月租金的佣金，但他否認有說過公司不會向業主收取任何佣金。答辯人表示梁先生要求他代為與業主商討要求減低每月租金的金額(由7,300元降至6,500元)，由於當時他並不能確定業主是否同意向他公司支付佣金，所以他不會也不需要對梁氏夫婦說其公司會收取業主相等於半個月租金的佣金，答辯人說據他過往經驗，為一些新界地區的業主服務，業主拒絕支付佣金的情況時有發生。答辯人斷言指他絕不會也沒有向梁先生或李女士說過其公司不會向業主收取佣金，他也絕非存心欺騙，他絕不會為了區區幾千元佣金而做出欺騙的行為。但對於■物業代理有限公司最後收取了業主相等於半個月租金的佣金一事，答辯人承認他其後並沒有向梁氏夫婦披露此事，他首先指他認為没有必要披露，是否覺得有需要披露屬因人而異，他指他當時以為梁氏夫婦不會計較該小數目的佣金。其後，答辯人也表示沒有披露是他的疏忽及失職，他說：「無同佢地講返我係有小小唔啱」，但他多次強調他絕非存心欺騙梁氏夫婦。
4. 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，及仔細聆聽及分析李女士、梁先生以及答辯人的證供後，認為李女士和梁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。紀律委員會接納梁先生的說法指答辯人向他表示其公司會收取租客相等於1個月租金的佣金及不會向業主收取任何佣金。無論如何，梁先生指稱而答辯人也承認的是，在簽訂該租約時，答辯人沒有告知他們夫婦，及他們夫婦也完全不知道，業主向答辯人公司繳付了相等於半個月租金的佣金，在該租約上也沒有就租賃雙方怎樣承擔佣金列明條款，而直到其後因郵箱事宜與業主代表聯絡才由業主代表直接告訴他們，他們才知道答辯人公司向業主收取了佣金。
5. 紀律委員會認為即使如答辯人所言，他並沒有刻意誤導或存心欺騙梁先生，使梁先生以為其公司在該租賃交易中不會向業主收取佣金，但答辯

人有責任向租客清楚解釋其公司收取佣金的規定，當中包括有收取業主相等於半個月租金的佣金的規定，縱使如答辯人所言，有時有些新界地區的業主可能會拒絕支付佣金，他未能確定能否收取到業主的佣金，他仍有責任向租客解釋清楚收取佣金的規定，租賃雙方怎樣承擔。但答辯人與梁先生談論佣金事宜時，並沒有清楚地向他(或李女士)講解有關規定，使租方容易產生誤會，導致梁先生以為■物業代理有限公司只收取租方相等於1個月租金的佣金，而不會向業主收取任何佣金。

6. 紀律委員會認為即使答辯人在為雙方協商租賃條款期間尚未確定能否收取到業主的佣金，但當他在李女士簽署該租約前已知悉業主同意並將會支付相等於半個月租金的佣金時，他便有責任在李女士簽署該租約前向李女士披露此事。答辯人在研訊中同意他當時應該作此披露，也承認他沒有這麼做，並坦言這是他的疏忽及失職。紀律委員會認為答辯人並沒有盡其作為地產代理應盡的責任，尤其是考慮到答辯人當時代表租賃雙方行事，他對雙方均有忠誠責任，紀律委員會認為他不可以以他自己以為梁氏夫婦不會計較該小數目的佣金而不作披露，紀律委員會亦不接納代理是否覺得有需要披露屬可因人而異的事情，如代理個人覺得沒有需要便可以不作披露，代理應有的忠誠責任便會形同虛設。紀律委員會認為，為避免日後爭拗，比較穩妥的做法是可以在租約上清楚列明租賃雙方怎樣承擔佣金的條款。
7. 在考慮過本個案的所有情況後，紀律委員會信納提案人對答辯人的指稱一是有充分理據支持的。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

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱二及提交的相關案情概要，以及答辯人承認指稱二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二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二成立。

(B) 判罰

1. 紀律委員會考慮了以下因素後，決定就指稱一的成立對答辯人作出相對較輕的處分：
 - (a) 該個案整體的案情；

- (b) 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；及
 - (c) 紀律委員會接納答辯人的求情陳詞，較傾向認為證據並未足以證明他存心欺騙租客，似乎只是沒有足夠小心謹慎地行事，而涉及的佣金金額僅為租金 6,500 元的一半，並非數額龐大，案情不算十分嚴重。
2. 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

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$2,000，罰款須於 2017 年 7 月 █ 日或之前繳交；及
- (c) 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。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 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，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。

綜合上述兩項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會決定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 6 月 █ 日至 2019 年 6 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 24 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。

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

日期：2017 年 6 月 █ 日