

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：

2018 年 2 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：

第一答辯人：

[REDACTED]
(牌照號碼：[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：[REDACTED])
第一答辯人自行出席研訊

第二答辯人：

[REDACTED]
(牌照號碼：[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：[REDACTED])
第二答辯人缺席研訊

有關事項：

對第一答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

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」第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 12 月 9 日或 2016 年 12 月 10 日，你就位於九龍 [REDACTED] 灣道 [REDACTED] [REDACTED] B 房的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，在租賃雙方未有就該物業租賃的重要條款達成共識的情況下，安排準租客支付訂金。

指稱二

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 12 月 9 日或 2016 年 12 月 10 日，你安排準租客視察位於九龍 [REDACTED] 灣道 [REDACTED] B 房的住宅物業(「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。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理(發牌)規例》第 14(1)(b)條。

指稱詳情

約於 2016 年 12 月 9 日或 2016 年 12 月 10 日，你就位於九龍 [REDACTED] 灣道 [REDACTED] B 房的住宅物業(「該物業」)的租賃交易向該物業的準租客發出一張收據(「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) 對第一答辯人的兩項指稱的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對第一答辯人的兩項指稱及相關的案情概要，以及第一答辯人承認該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第一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第一答辯人的兩項指稱皆成立。

(B) 對第二答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人指稱第二答辯人作為「[REDACTED]地產」的合夥人及代表業主行事的房地產代理，約於 2016 年 12 月 9 日或 10 日，在處理位於九龍 [REDACTED] 灣道 [REDACTED] B 房的住宅物業(「該物業」)的租賃交易時，向該物業的準租客王 [REDACTED] 女士(「王女士」)發出一張收據(「該收據」)(見文件冊第 15 頁)，該收據上未有清楚而顯眼地述明第二答辯人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。

2. 根據提案人的文件證據及其證人王女士的證供，王女士約於 2016 年 12 月 9 日或 10 日，透過代表她的第一答辯人向第二答辯人繳付 2,500 元人民幣，作為承租該物業的訂金(「該訂金」)。第二答辯人在收取該訂金後，以「██████地產」的名義向王女士發出該收據。但該收據上並沒有述明第二答辯人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。
3. 第二答辯人缺席研訊。紀律委員會留意到在地產代理監管局(「監管局」)調查該個案期間，第二答辯人向監管局提供了該收據的副本(見文件冊第 96 頁)，她所提供的副本亦沒有顯示其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。就監管局有關對她的指稱的提問，第二答辯人並沒有直接回應或提出任何爭議。
4. 紀律委員會經考慮相關文件證據及證人的證供，認為提案人對第二答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會因此一致裁定提案人對第二答辯人的指稱成立。

(C) 對兩位答辯人的判罰

1. 就對第一答辯人的判處，紀律委員會已考慮並衡量過該個案整體的案情，第一答辯人坦白承認對她的兩項指稱，她的求情陳詞，以及她過往曾有一項被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄。
2. 就對第二答辯人的判處，紀律委員會考慮到第二答辯人在清楚知悉是次研訊而沒有提供合理理由的情況下缺席研訊，她對待研訊的態度反映她並不尊重紀律委員會，對自己的違規行為也毫無悔意。因此，紀律委員會決定對第二答辯人作出相對同類案件而言較重的判處。
3. 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

指稱一

- (a) 對第一答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$1,000，罰款須於 2018 年 3 月 ██████日或之前繳交；及
- (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 2018 年 3 月 █ 日至 2019 年 3 月 █ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 12 個學分，及當中至少 2 個學分須透過參加物業轉易及租賃科目的講座或研討會而獲取。」

指稱二

對第一答辯人作出譴責。

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$3,000，罰款須於 2018 年 3 月 █ 日或之前繳交；及
- (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 2018 年 3 月 █ 日至 2019 年 3 月 █ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 12 個學分。」

備註： 上述在兩位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：2018 年 3 月 █ 日