

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 8 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])，答辯人缺席研訊

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 12 月 13 日，你就位於新界十八鄉路 33 號的一手住宅樓盤「尚悅·方」遞交購樓意向登記時，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2015 年 6 月發出的執業通告編號 15-03(CR)中「(5)凡為涉及發展項目的銷售及／或購買的地產代理公司工作的個人持牌人，若同時又為其本人／公

司遞交該發展項目的購樓意向登記，必須不遲於遞交購樓意向登記當日或於遞交購樓意向登記的截止時間前（以較早者為準），將以下資料告知其在職的地產代理公司：(a)他們已為其本人／公司遞交該發展項目的購樓意向登記；(b)他們已遞交的購樓意向登記的數目；及(c)他們連同以上(a)段所述的購樓意向登記一併遞交的本票數目。(6)為符合規定及備存妥善紀錄，個人持牌人須以書面通知其在職的地產代理公司以上第(5)段所述的資料。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

## 判決書

### (A) 對有關指稱的裁斷

1. 根據提案人的案情，答辯人在有關期間是██████地產代理有限公司（「該代理公司」）的持牌營業員。該代理公司在位於新界十八鄉路的一個一手住宅樓盤（「該樓盤」）的出售事宜中，為賣方行事。答辯人於 2017 年 12 月 13 日就該樓盤遞交兩份購樓意向登記（「該等登記」）。提案人指稱答辯人沒有在遞交購樓意向登記當日或於遞交購樓意向登記的截止時間前，以書面通知該代理公司以下資料：  
(a) 他遞交該等登記一事；(b) 他已遞交的該等登記的數目；及(c) 他連同該等登記一併遞交的本票數目。（統稱「有關資料」）  
因此，答辯人沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）發出的執業通告編號 15-03(CR)中的指引（「該指引」）。
2. 根據提案人提交的資料，由該樓盤的賣方所提供的「購樓意向登記收據」顯示，答辯人於 2017 年 12 月 13 日以個人名義就該樓盤遞交了該等登記，該等登記各夾附一張金額為 10 萬港元的銀行本票。該等「購樓意向登記收據」所顯示的地產代理名稱為「██████地產代理有限公司」。
3. 該樓盤的「銷售安排資料」註明，就該樓盤遞交購樓意向登記的截止時間為 2017 年 12 月 19 日中午 12 時。
4. 因此，根據該指引，答辯人必須在 2017 年 12 月 13 日當日向該代理公司申報有關資料。然而，根據該代理公司於 2018 年 2 月 20 日致監管局的書面回覆，答辯人並沒有向其申報有關資料。因此，證據顯示答辯人已違反該指引的規定。

5. 答辯人並沒有出席研訊。根據答辯人在本案仍在調查期間向監管局提供的書面回覆中表示，因該代理公司沒有向他提供相關指引，而且他入行時間尚淺，不熟悉一手住宅的購買程序，涉及一手住宅買賣的相關文件均由其上司代為填寫，因此，就指稱所指的事項，他亦不知道應如何作出申報。答辯人表示自己並非故意犯錯，只是疏忽而已，他並不知道不作出申報會違反規例，而且他在該事件中並沒有獲取任何利益。
6. 紀律委員會不接納答辯人的辯解指該代理公司沒有向他提供相關指引，加上他資歷尚淺，以致違規。紀律委員會認為既然答辯人已是執業持牌人，他便是一名專業的地產代理，他有責任了解掌握執業的相關條例、規定以及監管局不時發佈的指引，而並非倚賴公司提供指引才遵守。而他欠缺經驗也不可作為違規的藉口和抗辯理由。
7. 紀律委員會理解監管局是基於持牌人在其公司參與一手住宅物業銷售交易的情況下，若同時又為其本人或公司遞交購樓意向登記，可能會令公眾覺得有潛在利益衝突，因此向持牌人發出該指引，要求他們遵守。該指引十分清晰，要遵守亦並非難事。
8. 紀律委員會經詳細考慮提案人提交的文件證據和陳詞，及答辯人的書面陳述後，信納提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定對答辯人的指稱成立。

### **(B) 對答辯人的判決**

紀律委員會表示，資料顯示答辯人已收到研訊文件，他知悉是次研訊的安排，包括研訊的時間和地點。但答辯人在沒有任何事先通知或申請的情況下缺席研訊。答辯人對待研訊的態度顯示他對自己的違規行為並無悔意，亦無視監管局的規管。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判處。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：

1. 對答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$3,000，罰款須於 2018 年 10 月     日或之前繳交；及

3. 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 2018 年 9 月 █ 日至 2019 年 9 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：2018 年 9 月 █ 日