

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 4 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])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(兩位答辯人自行出席研訊)

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 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」的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 10 月 23 日，你就位於 Flat [REDACTED]

██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories (「該物業一」) 及 Flat ██████ (Including the Flat Roof Thereabove) ██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories (「該物業二」) 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有履行向該物業一及該物業二的準買家所作出有關現金回贈的承諾。

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」的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 10 月 23 日，你就位於 Flat ██████████ ██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories (「該物業一」) 及 Flat ██████ (Including the Flat Roof Thereabove) ██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories (「該物業二」) 的一手住宅物業的買賣交易中，沒有履行向該物業一及該物業二的準買家所作出有關現金回贈的承諾。

判決書

(A) 對有關事項的裁斷

1. 提案人指稱兩位答辯人約於 2016 年 10 月 23 日，在一手住宅物業 Flat ██████████ ██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories(「物業 I」)及 Flat ██████ (Including the Flat Roof Thereabove) ██████████ Napa, Tuen Mun, New Territories(「物業 II」)的買賣交易中，沒有履行向準買家何 ██████ 女士(「何女士」)及吳 ██████ 先生(「吳先生」)所作出有關現金回贈的承諾。

提案人的案情

2. 提案人的案情主要依賴何女士及吳先生的口頭證供，以及一些文件證據。

3. 何女士作供時表示，於 2016 年 10 月 22 日，她和丈夫吳先生隨當時任職 [] 物業代理有限公司(「 [] 公司」)的第一答辯人視察一手住宅樓盤「Napa」(「該樓盤」)位於海港城的示範單位。當天，第一答辯人向吳氏夫婦承諾，如果他們透過其公司購買該樓盤的一個單位，他們可獲樓價的 1.5% 作為現金回贈；購買兩個單位的話，則可獲該兩個單位的總樓價的 2.5%作為回贈(「該承諾」)。
4. 於 2016 年 10 月 23 日，當吳氏夫婦在該樓盤銷售處排隊準備抽籤，並考慮是否選購兩個單位前，他們再向隨行的第一答辯人確認該承諾是否不變。第一答辯人表示，「你哋揀兩個單位啦，大董喺度，得喇喇！得喇喇！」當時在旁的一名 [] 公司的董事也表示，「得！得！得！你哋揀兩個單位啦，得喇！」他也確認了該承諾。何女士表示，根據她對那位董事樣貌的記憶，他應就是出席研訊的第二答辯人。
5. 吳氏夫婦當天分別簽署了兩份臨時買賣合約(「該等臨約」)購入物業 I 及物業 II。隨後，第一答辯人在 [] 公司的銷售區安排吳氏夫婦簽署了一份回贈協議書(「該回贈協議書」)，當中列明吳氏夫婦將獲取的物業 I 及物業 II 的總樓價 2.5%的回贈金額。其後，第一答辯人表示，他要將該回贈協議書拿回公司給董事簽署及蓋章，需待翌日才可向他們提供副本。吳氏夫婦由於當時信賴第一答辯人，便同意了。他們並沒有即時為該回贈協議書照相存作紀錄。
6. 然而，第一答辯人並沒有如期於翌日(2016 年 10 月 24 日)向吳氏夫婦提供該回贈協議書。何女士於當晚透過 WhatsApp 及致電追問第一答辯人此事 [何女士向地產代理監管局(「監管局」)提供了上述 WhatsApp 訊息(「該等 WhatsApp 訊息」)及電話錄音記錄(「該電話錄音記錄」)]，當時第一答辯人並沒有否認他曾作出該承諾。但於 2016 年 10 月 26 日後吳氏夫婦便再也聯絡不上第一答辯人。
7. 當何女士向 [] 公司作出投訴後，兩位答辯人否認他們曾作出該承諾。兩位答辯人(或 [] 公司)最終並沒有履行該承諾，也沒有向吳氏夫婦提供該回贈協議書的任何文本。
8. 提案人的另一位證人吳先生作供時亦指出，在 2016 年 10 月 23 日他和何女士排隊準備購入物業 I 及物業 II 前的關鍵時刻，第一答辯人以及當時也在旁的第二答辯人均有向他們確認該承諾，他們因此才決定簽署該等臨約購入物業 I 及物業 II。另外，就有關第一答辯人安排他們簽署該回贈協議書的事宜，吳先生的證供亦大致和何女士的證供相吻合。

第一答辯人的案情

9. 第一答辯人否認對他的指稱。他作供時表示，在吳氏夫婦「入票」時，當時在場的第一答辯人的上司陳經理同意就一個單位向他們提供樓價的 1% 的回贈。當吳氏夫婦決定選購物業 I 及物業 II 後，何女士詢問第一答辯人如果他們購買兩個單位的話，可否提供更多的回贈。第一答辯人遂詢問陳經理後轉告何女士指陳經理表示可「回一半」。經何女士再要求更多的回贈後，第一答辯人又轉告何女士指陳經理表示可就物業 II 這個特色單位回贈樓價(6,689,000 元)的 2.5%，即約 16 萬 7 千多元。
10. 第一答辯人否認他曾安排吳氏夫婦簽署該回贈協議書。他表示，他只是打印了一份未填寫的回贈協議書給陳經理跟進。其後他並沒有參與有關回贈協議書的事宜，也不知悉後來吳氏夫婦有否簽署回贈協議書，以及如有的話，當中的內容(如回贈金額等)為何。

第二答辯人的案情

11. 第二答辯人否認對他的指稱。他作供時承認他是有關時刻 [] 公司派往該樓盤銷售處的員工監督，但否認他有權決定是否批核現金回贈予準買家。他表示，就吳氏夫婦在簽署該等臨約前提出的回贈要求，第二答辯人曾向他們承諾，如果他們購買一個單位，他們可獲樓價的 1% 作為現金回贈；再多購買一個單位的話，他們另外可就另一個單位獲取該單位的樓價的 1.5% 作為回贈。第二答辯人辯稱是吳氏夫婦誤會了他的意思，以為他承諾其公司會回贈兩個單位的總樓價的 2.5%。
12. 就吳氏夫婦有否簽署該回贈協議書事宜，第二答辯人並不知情。

紀律委員會的裁決

13. 本案主要的爭議是在吳氏夫婦簽署該等臨約前，兩位答辯人曾否向他們作出該承諾。研訊各方並沒有任何文件證據直接證明這項事實爭議。紀律委員會需考慮各位證人的口頭證供的內在可能性(inherent plausibility)，其證供和同期文件及其他相關證據是否存在主要矛盾等，以衡量其證供的可信性。
14. 紀律委員會認為整體而言，吳氏夫婦的證供獲相關的文件佐證(如該等 WhatsApp 訊息及該電話錄音記錄)支持。紀律委員會接納吳氏夫婦的證供。

15. 相反，紀律委員會認為兩位答辯人的證供並不可信。
16. 在監管局調查該個案期間，第一答辯人於 2017 年 9 月 22 日曾透過電話就有關事件向監管局提供資料，他並於 2017 年 10 月 11 日簽署確認了其事件陳述的對話記錄(「該事件陳述」)。研訊當天，第一答辯人在研訊舉行前在「(研訊)雙方同意的事實」中再次確認該事件陳述的內容。然而，第一答辯人在研訊中的證供卻與該事件陳述中的相關內容並不一致，甚至互相矛盾。例如，他在該事件陳述中表示，當何女士於 2016 年 10 月 23 日在等候選購物業前問他如果購買兩個單位可否獲取更多回贈時，第一答辯人向董事 Ray [REDACTED] (第一答辯人在研訊中確認 Ray [REDACTED] 即是第二答辯人)轉述何女士的要求，以及第一答辯人其後聽到第二答辯人向何女士表示「回一半」。但第一答辯人在研訊中作供時卻矢口否認當時是第二答辯人向何女士表示「回一半」，而將矛頭指向陳經理，謂當時向何女士表示「回一半」的是陳經理。
17. 此外，第一答辯人在研訊中的證供也與該電話錄音記錄有出入。第一答辯人在研訊中確認他並不爭議該電話錄音記錄的真確性，以及當中的男聲便是他。該電話錄音記錄顯示，當何女士指出第一答辯人曾向她作出該承諾時(「...副董事同埋你哋應承我嘅，二點五...」)，當時第一答辯人並沒有否認，而是回應說：「係呀係呀」。他並表示，「(回贈協議書)跟住仲爭...仲爭個欸欸...欸大董簽名同埋嗰個欸揀印啫嘛，公司印啫嘛」。而當何女士表示擔憂第一答辯人或其公司會推翻該承諾時，第一答辯人表示「唔會呀都簽咗名嘍嘛，你簽咗名嘍嘛」。
18. 然而，第一答辯人在研訊中卻辯稱當天他只是打印了一份尚未填寫的回贈協議書給陳經理跟進，他對於其後吳氏夫婦有否簽署回贈協議書則並不知情。
19. 紀律委員會認為第一答辯人在作供時刻意淡化自己在有關事件中的角色，而將責任推卸給陳經理。紀律委員會認為第一答辯人在研訊中的證供並不可信。
20. 至於第二答辯人，紀律委員會並不信納他所聲稱的他作為 [REDACTED] 公司駐該樓盤銷售處的員工監督，並沒有權力決定是否批核現金回贈予客戶。[REDACTED] 公司於 2017 年 7 月 18 日書面回應監管局的調查時表示，據其了解，吳氏夫婦並沒有在簽署該等臨約前提出任何回贈的要求。然而，第二答辯人作供時承認，在吳氏夫婦簽署該等臨約前，他曾就吳氏夫婦提出的回贈要求向他們承諾，會就其所購買的兩個單位提供現

金回贈，儘管他對 2.5% 這個回贈的百分比有爭議。

21. 紀律委員會綜合考慮了吳氏夫婦就有關第二答辯人方面的證供，以及第一答辯人在該事件陳述中透露，他當時是向第二答辯人轉達何女士的回贈要求，及其後第二答辯人曾向何女士回覆有關回贈的問題。紀律委員會因此信納第二答辯人也曾向何女士及/或吳先生作出或確認該承諾。
22. 紀律委員會經詳細考慮各方的證供、陳詞，以及研訊雙方提交的相關證據後，認為在「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)的舉證標準下，提案人所提供的案情相對兩位答辯人的案情有較優勢的可能性。紀律委員會因此信納在吳氏夫婦簽署該等臨約前，兩位答辯人曾向他們作出該承諾，但最終兩位答辯人並沒有履行該承諾。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) 對兩位答辯人的判決

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，第一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，第二答辯人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，以及第二答辯人作出的求情陳詞，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

1. 對第一答辯人作出譴責；
2. 罰款港幣\$10,000，罰款須於 2018 年 6 月 █ 日或之前繳交；
3. 第一答辯人的牌照自 2018 年 6 月 █ 日至 2018 年 7 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；及
4. 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 5 月 █ 日至 2019 年 5 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

