

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 10 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] (已於 2018 年 5 月 4 日屆滿)]

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)條及第 19(1)(c)條持有或繼續持有營業員牌照及地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」的第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2014 年 3 月 30 日至 2014 年 4 月 11 日，你就處理位於元朗 [REDACTED] 號全棟搭建物（「該物業」）的租賃事宜中，安排自稱為該物業的業主的人士與租客簽訂臨時租約及正式租約。你因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.4.1 段。

判決書

(A) 對答辯人的指稱之裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2014 年 3 月 30 日至 4 月 11 日期間，在處理位於元朗 [REDACTED] 號全棟搭建物（「該物業」）的租賃事宜中，安排一位自稱是該物業的業主的馮 [REDACTED] 先生（「馮先生」）與租客張 [REDACTED] 女士（「張女士」）簽訂臨時租約及正式租約。因而違反地產代理監管局（「監管局」）發出的「操守守則」第 3.4.1 段。
2. 根據提案人的證人張女士和其丈夫黎 [REDACTED] 先生（「黎先生」）的證供，及提案人的文件冊中的一些文件證據所顯示的案情，於 2014 年 3 月底，黎先生於視察該物業期間詢問答辯人該物業位處的土地是私人土地還是政府土地。答辯人回答黎先生說是私人土地以及馮先生是該物業的業主。當時在場的馮先生也回應黎先生說是私家地，他亦聲稱自己是該物業的業主。黎先生於是決定以張女士的名義承租該物業。其後，答辯人便安排張女士與馮先生簽訂臨時租約及正式租約。約於 2016 年 5 月至 6 月期間，黎先生獲悉該物業實際上是位處一塊政府土地上，而馮先生只是該政府土地的牌照持牌人。因此，馮先生無權出租該物業。
3. 答辯人並沒有出席研訊。在監管局調查本案期間，答辯人就監管局多次的書面提問皆沒有正面回應，她只表示有關事件已發生三年多，她已無法記起事件的細節。
4. 紀律委員會經詳細考慮過黎先生和張女士的證供、提案人的陳詞及提交的文件證據後，認為黎先生和張女士皆是誠實可靠的證人，他們的證供清晰合理，相互吻合，供詞中沒有明顯的矛盾，並有提案人文件冊中的相關文件佐證支持，因此，紀律委員會接納他們的證供，認為他們的證供能支持提案人的案情。而相反，在監管局多次給機會予答

辯人就有關事宜作出澄清的情況下，答辯人皆沒有作出任何澄清及辯解。因此，紀律委員會信納提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，認為答辯人的行為並沒有保障租客的利益，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，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\$5,000，罰款須於 2018 年 12 月 █ 日或之前繳交；
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 11 月 █ 日至 2019 年 11 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

4. 答辯人的牌照自 2018 年 12 月 █ 日至 2018 年 12 月 █ 日(首尾兩天包括在內)的 14 天內被暫時吊銷。但倘若答辯人在「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答辯人的日期為準。

備註： 上述在答辯人的牌照上附加條件及暫時吊銷牌照的紀律制裁，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 11 月 █ 日