

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)

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 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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月初至 2016 年 7 月 8 日，你就處理位於 Unit [REDACTED] Industrial Centre, Kowloon 及 Unit [REDACTED] Industrial Centre, Kowloon 的物業（「該物業」）的租賃事宜中，沒有告知租客有一封警告信已被註冊於該物業的土地登記冊上（「該警告信」）及／或沒有取得該警告信的文本並給予租客及／或沒有提醒租客就該警告信尋求法律／專業意見，便安排租客代表就該物業簽署臨時租約。你因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.5.1 段。

指稱二

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 7 月 8 日，你就處理位於 Unit [REDACTED] Industrial Centre, Kowloon 及 Unit [REDACTED] Industrial Centre, Kowloon 的物業（「該物業」）的租賃事宜中，安排租賃雙方就該物業簽署臨時租約（「該臨約」）時，沒有遵守地產代理監管局（「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；及 (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，因而違反監管局發出的「操守守則」的第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就上述兩項指稱的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的兩項指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對他的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答辯人的兩項指稱皆成立。

(B) 判罰

1. 紀律委員會考慮過該個案的案情，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，他的求情陳詞，以及答辯人坦白承認兩項指稱，節省了各方的時間。紀律委員會因此決定對答辯人作出相對同類案件而言較輕的判罰。
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\$1,000，罰款須於 2018 年 5 月 [REDACTED] 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，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。

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，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。

就上述兩項有關附加進修條件於答辯人的牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定規定答辯人須於 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。紀律委員會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 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 5 月■■日