

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 及 5 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])，自行出席研訊

有關事項：

對答辯人的三項指稱如下：

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」第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月 15 日，你就位於 Flat [REDACTED]
[REDACTED], No.39 Kennedy Road, Hong Kong 的住宅物業（「該物業」）

的買賣交易中，向買方聲稱該物業內的螺旋形樓梯是「入則」的（「該陳述」），惟該陳述並非事實。

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」第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月 15 日，你就位於 Flat [REDACTED] No.39 Kennedy Road, Hong Kong 及 Car Parking Space [REDACTED] No.39 Kennedy Road, Hong Kong 的物業的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2007 年 9 月發出的執業通告編號 07-05(CR)（「該通告」）中「若從業員實際知悉某買賣物業附有違建工程，從業員便應提醒買方客戶有關買賣該物業所涉及的風險。該風險包括政府行使收回土地權導致物業業權出現問題的風險；政府發出命令要求業主於指定期限內清除違建工程及當業主未有執行時，政府代為拆卸改動，並出售物業以追討拆卸改動費用的風險；及難以取得任何或足夠銀行按揭貸款來完成交易的風險。另一方面，從業員亦應提醒賣方客戶，除非買賣協議另有協定，由於違建工程可導致業權出現問題，買方可取消買賣並追討違約損失賠償。基於以上所涉及的風險，從業員亦應提醒買賣雙方須先諮詢法律意見，方可繼續有關買賣及簽署臨時買賣合約。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

指稱三

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」第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED] No.39 Kennedy Road, Hong Kong 及 Car Parking Space [REDACTED] No.39 Kennedy Road, Hong Kong 的物業的買賣交易中，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 15-02(CR)中「(3) 為保障客戶的利益，持牌人必須留意，在接受獲授權代表的委任及/或任何人士聲稱是缺席的訂約方的獲授權代表（下稱『該代表』）進行一項買賣或租賃的交易時，該代表必須出示授權書。該授權書須由缺席的訂約方妥為簽立並授權該代表為其進行有關交易及簽立有關文件，例如地產代理協議及/或臨時買賣協議/臨時租賃協議。」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) 就指稱一及指稱二的裁斷

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人約於 2016 年 4 月 15 日，在住宅物業 Flat [REDACTED] Phoenix Court, No.39 Kennedy Road, Hong Kong(「該物業」)的買賣交易中，向買方梁 [REDACTED] 先生(「梁先生」)聲稱該物業內通往天台的螺旋形樓梯(「該樓梯」)是「入則」的。惟根據屋宇署向地產代理監管局(「監管局」)提供的資料，該樓梯並非「入則」。
2. 就指稱二，提案人指稱答辯人在該物業及 Car Parking Space [REDACTED] [REDACTED] No.39 Kennedy Road, Hong Kong 的買賣交易(「該交易」)中，就有關該物業的土地查冊中所顯示的一項關於該物業「天台上加建一個搭建物」的違例建築的通知，沒有提醒梁先生有關購買該物業可涉及的風險，及/或沒有提醒梁先生在繼續該交易及就該交易簽署臨時買賣合約(「該臨約」)前先諮詢法律意見，答辯人因而違反監管局發出的執業通告編號 07-05(CR)中的相關指引。

提案人的案情及證供

3. 提案人傳召其證人梁先生、梁先生的太太曾 [REDACTED] 女士(「曾女士」)及朋友黎 [REDACTED] 先生(「黎先生」)作供以支持其案情。梁先生作供時表示，答辯人於 2016 年 4 月 15 日安排他、曾女士和黎先生視察該物業。梁先生十分喜歡該物業，尤其是該物業內有一條螺旋形樓梯可以直接通往天台。視察期間，梁先生詢問答辯人該樓梯「係唔係入則」，答辯人回應說「係」。但於 2016 年 4 月 17 日，梁先生從其律師處得知該樓梯並非「入則」。
4. 梁先生承認答辯人曾告知他該物業的天台有簷篷等僭建物，但他並不同意答辯人曾就有關僭建物提醒他購買該物業所涉及的風險，或提醒他在簽署該臨約前先諮詢法律意見。梁先生的證供指，梁先生於 2016 年 4 月 15 日晚上預先簽署該臨約時，他同意先留

空樓價和交易日期等條款。於 2016 年 4 月 16 日下午，答辯人到梁先生開設的投資教育學院的辦公室拿取支票，梁先生須上課教學沒空，由曾女士隨答辯人前往賣方辦公室議價並簽署相關文件。而答辯人在梁先生不在場及未經他同意的情況下，私自安排曾女士簽署「未經授權改建樓宇私人附加協議」（「該附加協議」）。該附加協議註明該物業有未經授權的增建物或改建物，包括「室內樓梯上天台」及「天台加建頂蓋」。梁先生在當日下午要上課教學不可以接聽電話，他在下午 2 時過後課堂小休期間才看到曾女士傳送給他的訊息，說答辯人要她簽署該附加協議，他隨即回覆訊息叫曾女士不要簽，但曾女士回覆說她已經簽了。其後，梁先生拒絕答辯人的要求補簽該附加協議，梁先生亦表示該物業的僭建問題導致他在向銀行申請按揭時遇到困難，令他失去預算。他亦曾諮詢律師的意見，被告知要處理這些僭建物的「入則」和作出適當的申請非常困難及繁複，他因該樓梯並非「入則」而決定不再繼續該交易。

5. 在答問環節中，梁先生同意他在這宗交易之前已曾委托答辯人為物業代理處理一宗黃埔新邨的交易。那一宗交易是由他出錢，以他的朋友韓小姐的名義買入那個物業，那個物業亦有涉及僭建的問題，也需要簽署附加協議及同意以「As Is」形式購入。此外，梁先生亦同意他過往有買賣其他物業的經驗，包括兩個在黃埔、一個在沙田中心、一個在綠楊新邨、一個在海濱南岸的物業。這些物業交易有些是以他的名義買入，也有些是以其他人的名義買入，但全部物業都沒有僭建的問題。梁先生否認答辯人的說法指答辯人已經跟他說該樓梯沒有「入則」及他回答說：「知道，沒有問題」，他也否認答辯人說當答辯人向他提供查冊文件並向他說有僭建物命令時，他也說沒有問題，他不同意他當時只是重複不斷地指示答辯人繼續嘗試與賣方議價。他同意在取消了該交易之後，在 2016 年約 4 至 5 月間改為購入一個在西貢逸瓏園價值 35,120,000 元的物業，他更指在這宗交易中他的地產代理「Jeff」將發展商給他的 6% 佣金中的 5% 作為回佣支付給他。梁先生同意他透過 WhatsApp 向答辯人提及暫停該交易是因為他並不同意該臨約中的某些條款在未經他的授權及同意下改動等原因，但並沒有說明他不想繼續進行該交易是因為該樓梯沒有「入則」。梁先生解釋是由於答辯人已刻意欺騙他該樓梯是「入則」的，他不想再就此事質問答辯人以免引起爭執。

6. 梁先生指控答辯人故意在 2016 年 4 月 15 日刻意誤導甚至欺騙他該樓梯是「入則」的，並且故意在 2016 年 4 月 16 日與他見面時不叫他簽署該附加協議，而在賣方辦公室才拿出該附加協議叫曾女士簽署，事後答辯人叫他補簽，他覺得有問題所以拒絕。梁先生指答辯人的行為導致他遭受嚴重損失，他說他如果知道該物業的樓梯是不合法的，他一定不會買入該物業，他要求賣方同意取消該交易，但賣方最初不同意，他於是徵詢律師的法律意見，並委托律師代為處理。最終賣方同意不再繼續進行該交易，但賣方仍保留向他追討損失的權利，當時他預留了幾百萬資金，因為害怕賣方向他追討損失，他可能需要賠償，所以有幾百萬資金也不敢使用，他對答辯人在該交易中的處理手法覺得十分氣憤，他委托律師處理該交易也花了約 11 萬元律師費。
7. 提案人傳召了曾女士作供以支持案情。曾女士指她在 2016 年 4 月 15 日視察該物業時她也有問答辯人該樓梯及玻璃屋有沒有問題、有沒有「入則」，答辯人說沒有問題，並說屋宇署的命令只提及簷篷有問題，並沒有說該樓梯有問題。在 2016 年 4 月 16 日，梁先生沒有空，所以由她跟答辯人到賣方的辦公室議價及簽署文件，梁先生並特別指示她向賣方表現出更大的誠意，希望賣方能給予一個更好的價錢。曾女士在賣方的辦公室向賣方的負責人表示十分喜歡該物業、很有誠意購入該物業，她就該物業的買入價成功與賣方取得共識，她亦有詢問賣方代表該物業中僭建的問題，她說該賣方代表說他們的教會有幾任牧師一向住在該物業也沒有問題，她說答辯人拿出該附加協議，並只是說「公司循例要簽的」，賣方的代表說「OK」，她當時以為「OK」也簽署了，她曾嘗試致電梁先生希望與他傾談商量，但梁先生正在上課教學未能接聽電話，她當時因為很想盡快買入該物業，所以便簽了。她同意該附加協議上的簽名是她本人簽署的，但她說她簽署之前沒有認真閱讀過這份文件，答辯人也沒有向她解釋這份文件的內容，也沒有向她讀出一次。
8. 曾女士隨後向答辯人索取一份該附加協議的樣本，並以手提電話拍照並傳送給梁先生，梁先生沒有即時回覆。她在下午 2 時後離開賣方辦公室約 10 分鐘後才收到梁先生回覆的信息，叫她不要簽。根據梁先生及曾女士提供的 WhatsApp 紀錄，曾女士大約在當日下午 1 時 50 分將一份該附加協議的相片傳送給梁先生，梁先生在下午 2 時 04 分回覆「*Don't sign that*」，曾女士大約在下午 2

時 22 分回覆「Signed」、「Already」及「Left」。她之後也有徵詢律師意見，律師表示該物業僭建的問題很嚴重，可能會影響他們申請按揭借貸，令他們未能購入該物業，於是梁先生表示想取消該交易，或至少暫時「hold 住」。

9. 在答問環節中，曾女士同意她在 2016 年 4 月 16 日後與答辯人的信息對話中，她並沒有提及過該樓梯「入則」的問題，她說因為當時在「計緊數、不想鬧交」，所以沒有提及，只是想「hold 住」該交易，所以當時只提及申請按揭借貸遇到的問題，沒有提及僭建的問題。她否認答辯人說答辯人已在賣方的辦公室將所有文件「攤出來」解釋給她聽，當時賣方的代表也在場。她否認她是在與梁先生傾談過之後才簽名，她不同意答辯人說答辯人已經解釋該附加協議的內容及讀一次給她聽，她指答辯人一直只是說這是其公司內部文件需要她簽名。
10. 提案人傳召了黎先生作供以支持案情。黎先生說他陪同梁先生一齊視察該物業，他說他進入該物業後特別留意到有一條樓梯可通往天台，他覺得十分特別。他說梁先生有向答辯人問及該樓梯是否「入則」，答辯人隨即回答說「有入則」，他本人亦隨即說：「咁都幾好喎，可以慳返幾十萬」，因為他當時知道如要「入則」，需要付出的金錢約幾十萬元，他指答辯人一直只說該物業的簷篷是僭建物，其他東西都沒有問題。在答問環節中，他否認答辯人指她曾經對梁先生說該物業有僭建物，並叫梁先生自己考慮。被問及他與梁先生的關係，黎先生說他與梁先生相識 10 多年，在多倫多求學時期認識，之後兩人在不同時間回流香港，再共同創辦一所投資教學學院，梁先生是該學院的東主，黎先生也有在該學院擔任研究分析的工作，他不同意梁先生是他的上司，但他視梁先生為他的生意合作夥伴。

答辯人的案情及證供

11. 答辯人否認指稱一及指稱二。她不爭議梁先生在 2016 年 4 月 15 日下午約 4 點半視察該物業時曾詢問她該樓梯是否「入則」，答辯人回應說她也不清楚，要待她詢問賣方的代表吳女士（「吳女士」）後才可回覆他，她沒有說過該樓梯是「入則」的。當天下午約 4 至 5 點，答辯人致電聯繫上吳女士向她查詢，吳女士表示該樓梯並不「入則」，及該物業的天台有僭建物，曾收到有關當局關於僭

建物的信件。答辯人隨即如實轉告梁先生，梁先生表示沒問題。

12. 雖然答辯人並不記得她曾否就該物業的違例建築工程提醒梁先生他須先諮詢法律意見，但在梁先生簽署該臨約前，她已告知梁先生該物業有僭建物及已有相關的命令註冊在該物業的土地查冊上，及提醒他有關僭建物可能會被拆除的風險。但梁先生表示沒問題，而且他十分喜歡該物業，並想盡快買入該物業，但同時亦仍想與賣方議價，似乎梁先生根本不介意該物業有僭建物，反而他希望能保留該物業的僭建物，並且希望以「As Is」方式買入該物業。
13. 在 2016 年 4 月 16 日下午，因梁先生沒有空，由曾女士為代表到賣方的辦公室議定最終購入價及簽署文件，答辯人陪同曾女士到吳女士的辦公室。當日，她拿出該附加協議給曾女士及吳女士簽署。該附加協議清晰列明買方知悉該物業有未經授權的增建物或改建物，包括「室內樓梯上天台」及「天台加建頂蓋」；亦提及政府部門可對有關改建部分作出追究，因此有關改建部分會構成該物業的業權瑕疵；亦有說明買方同意儘管該物業存有該等未經授權的改建部分，買方仍願意接受該物業，而不會作出業權上的質詢或反對。而曾女士簽署該附加協議是獲得梁先生口頭授權的，在曾女士簽署該附加協議之前，在吳女士提議下，曾女士獨自留在房中透過手機聯絡梁先生商量有關事宜，於是吳女士和答辯人便離開房間。當她們返回房間後，答辯人向曾女士解釋該附加協議的內容，曾女士表示沒有問題，遂簽署了該附加協議。當時曾女士並沒有表示她不明白該附加協議的內容，或不同意該附加協議的條款，或不願意簽署該附加協議。
14. 答辯人傳召了吳女士作供以支持她的案情。吳女士作供時表示，她於事發時是香港 [REDACTED] 教會(即賣方)的總幹事，在教會工作已逾三十年。她代表教會在該交易中行事，她與梁氏夫婦及答辯人在此交易前均並不認識。她約在 2016 年 4 月 15 日下午約 4 點多收到答辯人的電話，表示有一對年輕夫婦很喜歡該物業，答辯人詢問吳女士該物業內是否有違例建築物。吳女士回應答辯人說：「據我理解，我哋啲嘢無入則」，並告知她賣方尚未修復有關違例建築物，及該物業已被「釘契」。

15. 吳女士亦講述有關 2016 年 4 月 16 日下午答辯人安排曾女士在吳女士的辦公室簽署該附加協議的情況。吳女士表示，當日曾女士簽署該附加協議前，吳女士因應答辯人的再次詢問，當面向曾女士提及，據吳女士的理解該樓梯並沒有「入則」，而且該物業有僭建物，有「*illegal structure*」，賣方亦曾收到屋宇署的相關命令，該物業亦已被「釘契」，以及有關僭建物將來可能會被拆除，吳女士亦說過該物業內的一些東西，如簷篷、魚池、雲石檯等都是賣方購入時已經是這樣的狀況，據她所知是沒有「入則」的，賣方之前亦有做維修保養，但不會移除這些東西，以「As Is」方式賣該物業。她說：「有乜 *illegal* 嘢，以『As Is』咁樣買，心甘情願，你自己 *take risk*」。答辯人遂表示，買賣雙方須簽署該附加協議，她詢問曾女士可否代梁先生簽署該附加協議。曾女士開始時好像有點為難，好像有點「十五十六」，吳女士便提議讓曾女士獨自留在房中一段時間，讓她透過手機聯絡梁先生商量有關事宜。過了一段時間，在吳女士和答辯人進入房間後，曾女士表示：「OK，無問題」，答辯人解釋了該附加協議的內容，曾女士隨即簽署該附加協議，確認買入價、成交日期及交訂金支票予吳女士，落實購買該物業。吳女士補充說，在曾女士簽署該附加協議前，答辯人在吳女士面前向曾女士解釋該附加協議的內容，雖然答辯人有可能並沒有逐字逐句地將該附加協議當中的四段文字一一向曾女士讀出及解釋，但答辯人大致上有向曾女士說明該物業有僭建物的情況，有說過「*illegal structure*」。
16. 吳女士的證供亦指出，由於吳女士在當日下午 2 時需出席一個重要會議，曾女士必定是在下午 2 時之前（吳女士推斷應是下午 2 時的至少十幾分鐘前，大約在下午 1 時 40 至 45 分）簽署好該附加協議並離開其辦公室。根據梁先生提供的 WhatsApp 紀錄，曾女士將一份該附加協議的相片傳送給梁先生的時間，大約是在當日下午 1 時 50 分。當時曾女士應已簽署該附加協議並已離開吳女士的辦公室。她不知道曾女士簽署該附加協議前在房內是否有與梁先生聯絡上及傾談，但曾女士說：「OK、無問題」。曾女士簽署該附加協議也是在吳女士面前簽，曾女士也確認在該臨約上寫上的成交價及成交日期。總而言之，吳女士在當日沒有聽到曾女士有表示過她不願意簽署該附加協議，或她不明白該附加協議的內

容，曾女士簽完該附加協議後還表現得很高興地離開。

17. 吳女士表示，她把梁氏夫婦提供的簽妥的文件及支票放進一個文件夾，當時除了梁氏夫婦外也有其他兩、三位有興趣的買家出價競購，所有買家的文件夾會呈交給教會的理事會，交由理事開會決定賣給哪一位買家。曾女士簽署該附加協議及離開她的辦公室後還多次透過答辯人追問吳女士關於賣方是否已決定將該物業賣給梁先生。曾女士表現得十分渴望賣方能盡快決定將該物業賣給他們。吳女士在隨後得知梁氏夫婦可能在申請按揭上遇到問題，她仍安撫他們叫他們不用擔心，如他們遇上困難，賣方也可以同意將交易延遲一日半日，不會視他們為撻訂，之後她從答辯人處得知梁先生要取消該交易，並指責答辯人在沒有他的授權下簽了或更改了文件內容。但吳女士當時已將該交易的事宜都交由律師處理，其後她知道梁氏夫婦最終不能進行該交易，賣方最終也沒有賣該物業給梁氏夫婦，並改為賣給另一名買家，而當中賣方亦沒有蒙受任何損失。

紀律委員會的裁決

18. 紀律委員會綜合考慮了梁氏夫婦、黎先生、答辯人及吳女士的證供，及研訊雙方提交的相關證據(包括梁氏夫婦及答辯人所提供的WhatsApp 訊息等文件佐證)，紀律委員會有以下的觀察和看法：
 - (a) 提案人一方的證人與答辯人本人的說法各執一詞、各持己見，對於指稱一的關鍵事項，即答辯人有沒有向梁先生說該樓梯是「入則」的，雙方的說法出現直接矛盾，梁先生作為投訴人，他指控答辯人有不當行為，而他亦將他蒙受損失的責任歸咎答辯人，他的證供當然會對答辯人不利。答辯人為反駁梁先生的指控，她的證供當然亦會對自己有利，梁先生及答辯人在事後也出現爭拗及不愉快事件，甚至有互相對罵指責的情況，紀律委員會對他們的證供均有十分大的保留。此外，曾女士作為梁先生的太太以支持梁先生的證人身份作供，黎先生是梁先生的生意夥伴，為支持梁先生的指控作供，在這樣的情況下，他們也不可以被視為獨立的證人，紀律委員會在考慮他們的證供時也有所保留。

- (b) 答辯人傳召的吳女士在該交易之前既不認識答辯人，也不認識梁氏夫婦及黎先生，她只知道答辯人是代理。答辯人聯絡賣方表示客人對該物業有興趣，她對梁氏夫婦所知的只是兩人是一對年輕夫婦、當時表示十分喜歡該物業、並十分希望能購入該物業。吳女士在發生了這件事後知道梁氏夫婦遇上問題不能進行該交易，賣方最終沒有賣該物業給他們，並改為賣給另一名買家，而當中賣方亦沒有蒙受任何損失，吳女士本人也沒有任何損失。
- (c) 吳女士是一名獨立的證人，雖然她作供時表示她現時已忘記答辯人的姓名和樣貌，但就吳女士的證供中所指的「Agent」(代理)即是答辯人這一點，吳女士是肯定的。吳女士是代表教會處理該交易的總幹事，她十分清楚知道該交易的來龍去脈。吳女士作供時態度誠懇有禮、語氣堅定、神態自若、有很強的說服力，而且說法十分清晰合理，合乎邏輯，紀律委員會認為吳女士絕對是一位誠實可信的證人，因此完全信納她的證供，對她的證供的可信性及可靠性沒有絲毫懷疑。
- (d) 吳女士就主要事宜的證供大致上和答辯人的證供相吻合，她的證供可以支持答辯人的案情。吳女士指在 2016 年 4 月 15 日下午約 4 點多收到答辯人的電話詢問有關該物業內違例建築物一事，這和答辯人的證供指她在當天下午約 4 至 5 點曾致電吳女士查詢的說法相吻合。另外，吳女士的證供中就有關 2016 年 4 月 16 日下午答辯人安排曾女士在吳女士的辦公室簽署該附加協議的情況，亦與答辯人的說法大致上吻合。
- (e) 基於吳女士的證供，紀律委員會信納答辯人確實有在 2016 年 4 月 15 日下午約 4 至 5 點致電吳女士詢問該物業的僭建情況，基於這項事實，若然當時正如梁先生的說法那樣發生的話，即答辯人在他問及該樓梯是否「入則」後隨即便說該樓梯有「入則」，那為何答辯人在視察該物業後仍需致電吳女士詢問該物業的僭建情況？如答辯人真的有心瞞騙梁先生，她為何仍致電給吳女士詢問？
- (f) 另外一個疑問是，梁先生提出如答辯人需要買方簽署該附加

協議，為何不在與他見面時叫他簽署？為何要等到在賣方辦公室才拿出來叫他太太簽署？答辯人是否故意這樣做？紀律委員會認為答辯人這樣的做法也有令人覺得懷疑的地方，她為何不早點拿出該附加協議叫梁先生親自簽署？叫他太太簽署是否背後有企圖？但考慮到當時客觀的情況是梁氏夫婦均表現得十分喜歡該物業，並想盡快買入該物業，但同時亦仍想與賣方議價，似乎梁先生根本不介意該物業有僭建物，反而他很想保留這些僭建物，並且希望以「As Is」方式買入該物業，這與答辯人說她已經向梁先生提及這些僭建物的風險，叫他自己考慮，但梁先生一直的反應都是說：「OK，沒有問題」，當時其著重點只是放在怎樣議價的客觀情況相吻合。

- (g) 吳女士作供說在她的辦公室內她本人亦有向曾女士表示，據她所知該樓梯並沒有「入則」，而且該物業有僭建物，賣方曾收到屋宇署的相關命令，該物業亦已被「釘契」，賣方購入時已經是這樣的狀況，賣方也不會移除這些物品，以「As Is」方式賣，她向曾女士說過「有乜 *illegal* 嘢，以『As Is』咁樣買，心甘情願，你自己 *take risk*」的話，曾女士沒有可能對吳女士對她說的這些話有不明白、不理解的情況。
- (h) 曾女士作為梁先生委派到賣方辦公室議價及簽署相關文件的代表，她是獲得梁先生的實質授權及指示，代表梁先生簽署該附加協議。曾女士亦確認該附加協議上的簽名是她本人簽署的，經她簽署後，該附加協議便應生效。吳女士已對她說清楚該物業的情況，而據吳女士及答辯人兩人的證供，答辯人已大致上解釋了該附加協議的內容，曾女士自己也說：「OK，無問題」並簽署，所以曾女士簽署該附加協議前應該已清楚知道有關購買有僭建的該物業所涉及的風險。
- (i) 從梁先生及曾女士提供的 WhatsApp 紀錄，曾女士大約在 2016 年 4 月 16 日下午 1 時 50 分將一份該附加協議的相片傳送給梁先生。據吳女士的證供，當時曾女士在該一時刻應已簽署了該附加協議並已離開了吳女士的辦公室。梁先生在下午 2 時 04 分回覆「*Don't sign that*」，曾女士在下午 2 時 22 分回覆「*Signed*」、「*Already*」及「*Left*」。由此可見，曾女士在下午 1

時 50 分將一份該附加協議的相片傳送給梁先生並詢問他應否簽署之前，及在梁先生有回覆之前，曾女士已自行決定以梁先生的實質授權代表的身份簽署該附加協議。梁先生因為何事聯絡不上、為何遲了查看信息及回覆，導致他未能在曾女士簽署該附加協議前阻止曾女士簽署，這些都是梁氏夫婦之間通信溝通的問題，如曾女士的行為表示她清楚明白及同意簽署該附加協議，吳女士及答辯人沒有理由不接受曾女士簽署的該附加協議。

- (j) 梁先生在買賣和投資物業方面是有經驗的人士，他過往亦最少曾有一次處理附有僭建物的物業買賣的經驗，曾以「As Is」方式買入物業。據答辯人的證供，他對這類特色單位特別有興趣，並曾特別指示答辯人代他物色類似該物業的特色單位。當時的情況也顯示是梁氏夫婦均表現得十分喜歡該物業並想盡快買入，亦表示十分喜歡該物業內通往天台的螺旋形樓梯的特色設計，他們根本不介意該物業有僭建物，反而希望以「As Is」方式買入該物業及附隨的僭建物，所以梁先生亦應該已清楚知道有關購買有僭建物的該物業所涉及的風險。此外，並不爭議的事實是答辯人在 2016 年 4 月 15 日晚上已經做了該物業的土地查冊，並將查冊文件交給梁先生查看，查冊文件上亦清楚記載了吳女士提及的與僭建物相關的命令。
- (k) 根據提案人提交的文件證據，梁先生其後要求答辯人轉告賣方暫停交易，他透過 WhatsApp 向答辯人提及暫停交易是因為他並不同意該臨約中的某些條款在未經他的授權及同意下改動等原因，但他在與答辯人的信息對話當中並沒有說明他不想繼續進行該交易是因為該樓梯沒有「入則」。梁先生向紀律委員會解釋是由於答辯人已刻意欺騙他該樓梯是「入則」的，所以他不想再就此事質問答辯人，以免引起爭執。曾女士也同意在她與答辯人的信息對話中也沒有提及過該樓梯「入則」的問題，她說因為當時在「計緊數、不想鬧交」，所以當時只提申請按揭借貸遇到的問題，而沒有提及該樓梯沒有「入則」的問題。紀律委員會對梁氏夫婦的解釋並不信服，如該樓梯沒有「入則」是當時最嚴重的事情，沒有理由梁氏夫婦在與

答辯人的信息對話當中沒有提及或強調此事。

- (l) 而梁先生作供時確認他在取消了該交易之後，在 2016 年約 4 至 5 月改為購入一個在西貢逸瓏園價值 35,120,000 元的物業，他更指他在這宗交易中從地產代理「Jeff」處收取 5%佣金回贈。紀律委員會不排除有可能當時梁先生改變主意，改為購買西貢的物業，因此想取消該物業的交易，有可能該樓梯是否有「入則」或該物業僭建物的問題，並非導致梁先生不再繼續進行該交易的真正原因。
 - (m) 紀律委員會認為本個案的證據並不足以令紀律委員會信納梁先生指答辯人故意在 2016 年 4 月 15 日刻意誤導甚至欺騙他該樓梯是「入則」的，並且以「陰謀論」推斷答辯人故意在 2016 年 4 月 16 日與他見面時不叫他簽署該附加協議，而在賣方辦公室才拿出該附加協議叫曾女士簽署。
19. 提案人有舉證責任證明她對答辯人的上述兩項指稱。紀律研訊中的舉證標準，是權衡相對可能性(balance of probabilities)的民事準則，而據案例 *Solicitor (24/07) v. Law Society of Hong Kong* (2008) 11 HKCFAR 177，在紀律研訊中，舉證標準應該與指控的不當行為的嚴重性匹配，若所涉及的事件愈嚴重，指控的不當行為越嚴重，要達致的舉證標準便應該越高。在本個案中，梁先生指答辯人故意在 2016 年 4 月 15 日刻意誤導甚至欺騙他該樓梯是「入則」的，並且故意在 2016 年 4 月 16 日與他見面時不叫他簽署該附加協議，而在賣方辦公室才拿出該附加協議叫曾女士簽署，在明知及故意下不提醒梁先生有關購買有僭建物的該物業可涉及的風險及在繼續該交易及就該交易簽署該臨約前應先諮詢法律意見。在這情況下，提案人必須提出十分令人信服的證據，令紀律委員會信納答辯人有做過這樣嚴重的不當行為。
20. 而在本案中，提案人主要依賴梁氏夫婦的證供來支持她對答辯人的兩項指稱，但他們的證供在一些重要事項上與獨立證人吳女士的證供出現分歧，紀律委員會決定信納吳女士的證供。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文件證據後，認為在上述的舉證標準下，提案人提出的證據未能達致

相應的舉證標準，因此提案人未能提供充分證據證明她對答辯人的兩項指稱，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱一及指稱二皆不成立。

21. 紀律委員會想藉此機會向吳女士表示感謝，及研訊中如有對她構成任何不便表示歉意。吳女士是教會的總幹事，能在百忙之中抽空出席研訊，就她所知的事實真相作供，對紀律委員會提供了十分有價值的協助，研訊進度及所需時間有時難以預計，紀律委員會對吳女士在兩天的研訊均能答應出席及花了相當多的時間等候傳召及作供表達衷心感謝。

(B) 就指稱三的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱三及提交的相關案情概要，以及在答辯人承認指稱三及同意相關的案情概要的情況下，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的指稱三成立。

(C) 就指稱三的判罰

就答辯人已承認的指稱三，紀律委員會在作出下列判處前已詳細考慮過該個案整體的案情，答辯人承認她沒有取得梁先生授權他太太曾女士的書面授權書，但證供顯示曾女士是獲得梁先生的實質或口頭授權及指示到賣方辦公室議價及簽署相關文件的代表，答辯人沒有取得書面授權書可算是技術性犯規。紀律委員會也考慮過答辯人的求情陳詞，及她過往曾有一項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第30條制裁的紀錄。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；及
2. 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6月■日至2019年6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 個學分須透過參加地產代理條
例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲
取。」

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 6 月 █ 日