

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])，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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 5 月 17 日，在準買方就位於 Flat No [REDACTED] Lung Poon Court, No.8 Lung Poon Street, Kowloon 的住宅物業（「該物業」）簽署臨時買賣合約之前，你向該物業的準買方表示其只需繳付約港幣\$500,000 以購入該物業，而該物業將來約港幣\$13,500 的月租足以支付準買方以三十年期敘造有關該物業樓價九成的按揭貸款的每月供款（「該陳述」），惟該陳述並不正確，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 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》第 3.4.1 段。

指稱詳情

約於2016年5月17日，你就位於Flat No. [REDACTED] Lung Poon Court, No.8 Lung Poon Street, Kowloon 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，沒有按照準買方的指示暫停該物業交易及/或沒有向賣方轉達準買方暫停該物業交易的要求，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於2016年5月20日，你就位於Flat No. [REDACTED] Lung Poon Court, No.8 Lung Poon Street, Kowloon 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，在知悉準買方會將該物業出租的情況下，建議準買方在申請該物業的按揭貸款時作虛假聲明，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的三項指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對他的三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三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三項指稱皆成立。

(B) 判罰

1. 這是本案件的面晤研訊，答辯人首次出席應訊。
2. 本案涉及非常嚴重的違規行為，包括向準買方作出失實陳述（指稱一）、不跟從準買方明確發出的暫停交易指示（指稱二）、以及建議準買方向銀行作出虛假聲明（指稱三）。以上的行為不單有違誠信，更涉嫌建議準買方作出可能是刑事罪行的行為。本案準買方沒有接受答辯

人的建議作出虛假聲明，然而她最終因為未能取得所需的按揭貸款而沒有完成買賣交易，導致損失港幣 124,050 元。

3. 答辯人在本面晤研訊坦白承認了上述提案人對他作出的三項指稱，以及同意提案人所呈交的相關案情概要。本委員會亦考慮了答辯人過往並沒有違規紀錄。這些都是對答辯人有利的求情因素，本委員會全部接納，並作為判決的考慮因素。
4. 在決定判處時，本委員會必須同時考慮案情的嚴重性。
5. 就指稱一，答辯人同意以下的案情概要：
 - (a) 在有關期間，答辯人是持牌營業員，受僱於[]物業代理有限公司(「該代理公司」)。該代理公司就位於 Flat No. [] Lung Poon Court, No.8 Lung Poon Street, Kowloon 的住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，為買賣雙方行事。
 - (b) 約於 2016 年 5 月 15 日，答辯人代表該代理公司安排準買方丘[]女士(「丘女士」)及其友人甄[]先生視察該物業。
 - (c) 約於 2016 年 5 月 17 日，答辯人安排丘女士以樓價港幣 4,135,000 元購入該物業，並簽署臨時買賣合約(「該臨約」)。
 - (d) 在丘女士簽署該臨約之前，答辯人向丘女士表示其只需繳付約港幣 500,000 元以購入該物業，而該物業將來約港幣 13,500 元的月租足以支付丘女士以三十年期敘造有關該物業樓價九成的按揭貸款的每月供款(「該陳述」)。
 - (e) 事實上，答辯人向丘女士所作的該陳述並不正確。
 - (f) 答辯人的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。
6. 每一位地產代理都一定明白對於需要作出按揭貸款的買家而言，他能夠獲取的按揭貸款金額是影響他是否購買物業的主要因素。假如買方依賴了地產代理在這方面的錯誤陳述而簽訂了臨時買賣合約，但最終未能取得預期的按揭貸款，買家往往因此而被迫放棄完成交易，損失所付的訂金或其他因此產生的費用。故此，地產代理在向買家作出這方面的任何陳述，都必須小心謹慎，並務求準確。

7. 地產代理監管局於 2002 年 1 月 1 日發出的《操守守則》中的第 3.2.2 條已清楚列明：「地產代理和營業員應掌握有關的一切法律、政府規例，及地產市場的重要事實和發展，以便能盡責地向客戶提供意見。他們應盡量憑本身在地產方面的知識、訓練、資歷和經驗向客戶提供服務和意見。」
8. 本案適用的香港金融管理局措施是在 2015 年起實施，當時亦有廣泛報導。答辯人作為已從業約 7 年的地產代理，當然應該熟識。
9. 本委員會理解地產代理並非銀行職員或按揭經紀，而且，買家所申請的按揭成數是否獲批取決於多項因素，包括買家本身的各種不同情況。假如地產代理對相關事宜並不確定，他們應避免作出任何表述。
10. 答辯人選擇向準買方作出該陳述，而且該陳述的內容是清晰、確實和細緻的，並不是隨便作出，也不是一般性的陳述，而是說明了確實所需的付款額和可獲得的按揭貸款成數。
11. 答辯人求情時指他不是存心欺騙，他亦有向準買方提供銀行的聯絡方式，讓準買方和銀行聯繫。本委員會考慮過這點，雖然讓準買方和銀行直接聯繫並不是抗辯的理由（答辯人亦沒有如此主張），本委員會在決定指稱一的判處時，並不視答辯人有存心欺騙的行為。
12. 考慮了所有的因素，本委員會決定就指稱一 (a) 對答辯人作出譴責；(b) 罰款港幣 15,000 元；(c) 暫時吊銷答辯人牌照 6 個星期；(d) 在答辯人的牌照附加取得專業進修計劃的認可學分之條件。詳細內容列於下文第 22 段。
13. 就指稱二，答辯人同意以下的案情概要：
 - (a) 在有關期間，答辯人是持牌營業員，受僱於該代理公司。該代理公司就該物業的買賣交易中，為買賣雙方行事。
 - (b) 約於 2016 年 5 月 17 日，答辯人安排丘女士以樓價港幣 4,135,000 元購入該物業，並簽署該臨約。
 - (c) 同日，丘女士在得悉其不能以三十年期敘造該物業樓價的九成的按揭貸款後，指示答辯人暫停該物業的交易。
 - (d) 然而，答辯人沒有聽從丘女士的指示，並繼續安排該物業的賣方

陳■女士(「陳女士」)簽署該臨約，亦沒有向陳女士轉達丘女士欲暫停該物業交易的要求。

- (e) 答辯人的行為沒有保障和促進丘女士的利益，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。
14. 本指稱二涉及的違規行為是不按照準買方的指示，暫停該物業的交易。這是一項非常嚴重的違規行為。
15. 準買方暫停交易的指示是在其得悉未能敍造該物業樓價九成的按揭貸款後立即向答辯人作出的。答辯人知悉準買方暫停交易的指示和理由。答辯人沒有任何理由不按準買方指示暫停交易。假如答辯人當時按指示暫停交易的話，準買方極有可能無須損失超過港幣 10 萬元的訂金。
16. 本指稱二的行為比指稱一更為嚴重。跟從客戶的指示處理物業的交易是地產代理的基本責任，答辯人沒有任何理由不按指示行事，引致客戶損失，本委員會認為在對指稱二作出的判處應該反映事件的嚴重性。
17. 考慮了所有的因素，本委員會決定就指稱二 (a) 對答辯人作出譴責；(b) 罰款港幣 40,000 元；(c) 暫時吊銷答辯人牌照 10 個星期；(d) 在答辯人的牌照附加取得專業進修計劃的認可學分之條件。詳細內容列於下文第 22 段。
18. 就指稱三，答辯人同意以下的案情概要：
- (a) 在有關期間，答辯人是持牌營業員，受僱於該代理公司。該代理公司就該物業的買賣交易中，為買賣雙方行事。
- (b) 約於 2016 年 5 月 17 日，答辯人安排丘女士以樓價港幣 4,135,000 元購入該物業，並簽署該臨約。
- (c) 在該臨約簽訂後，答辯人和答辯人的上司何■先生在知悉丘女士會將該物業出租的情況下，建議丘女士在申請該物業的按揭貸款時向銀行報稱該物業將作自住用途的虛假聲明。
- (d) 答辯人的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

19. 本指稱三涉及的事實是答辯人建議準買方向銀行作出虛假聲明，以圖獲取該物業的按揭貸款。答辯人所建議的行為極有可能構成刑事罪行，這明顯是一項極為嚴重的違規行為，有可能導致準買方干犯刑事罪行，本委員會認為不管在什麼情況下，都不應該建議或教唆準買方作出干犯刑事罪行的行為。
20. 本指稱三涉及的行為相比以上的兩項指稱嚴重得多，其判處理應更重。考慮了所有的因素，本委員會決定就指稱三 (a) 對答辯人作出譴責；(b) 罰款港幣 50,000 元；(c) 暫時吊銷答辯人牌照 12 個星期；(d) 在答辯人的牌照附加取得專業進修計劃的認可學分之條件。詳細內容列於下文第 22 段。
21. 本委員會在以下列出對每項指稱的判處，以及對三項指稱統一考慮整體情況後作出的最後決定。
22. 本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 15,000 元；
- (c) 答辯人的牌照被暫時吊銷 6 個星期；及
- (d) 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，而取得監管局認可的 4 個學分。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣 40,000 元；
- (c) 答辯人的牌照被暫時吊銷 10 個星期；及
- (d) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 個月內，透過參加並完成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，而取得監管局認可的 8 個學分。

指稱三

- (a) 對答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣 50,000 元；
- (c) 答辯人的牌照被暫時吊銷 12 個星期；及
- (d) 在答辯人的牌照上附加條件，答辯人須於 24 個月內，透過參加並

完成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，而取得監管局認可的 12 個學分，及當中至少 2 個學分須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。

- (I) 就上述三項有關罰款的處分，答辯人須於 2018 年 11 月 日或之前繳交合共港幣 105,000 元的罰款。
- (II) 上述三項暫時吊銷牌照合共 28 個星期，紀律委員會考慮到整體罰則的原則，其中的 14 個星期與其餘的 14 個星期將同期執行。答辯人的牌照自 2018 年 11 月 日至 2019 年 2 月 日(首尾兩天包括在內)的 14 個星期內被暫時吊銷。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。
- (III) 就上述三項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會決定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 10 月 日至 2019 年 10 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 4 個學分。」；及

「上述持牌人須於 2018 年 10 月 日至 2020 年 10 月 日的 24 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另外 20 個學分，及當中至少 2 個學分須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

有關上述暫時吊銷答辯人的牌照及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。

- 23. 最後，本委員會對本案涉及的違規行為之根本嚴重性深表關注，尤其是第二和第三項指稱的行為。此等行為不但沒有保障客戶的利益，更

嚴重損害地產代理行業的聲譽，絕對不是地產代理應有的行為。

24. 本委員會留意到指稱三所涉及的行為，除了答辯人以外，該代理公司的其他員工（包括答辯人的上司）和該代理公司所屬集團的其他公司職員，亦有相同的行為。這些其他人的行為並不是本案處理的事項，亦不影響本委員會對答辯人的判處。但本委員會期望該代理公司能正視這情況。假如一家地產代理公司的多位職員都有或都會作出指稱三中涉及的行為，這反映這間地產代理公司的內部管治存在問題。他們有責任即時檢視其監管制度，並及時作出嚴正處理，以防止類似事件再次發生。
25. 本委員會希望本案件只屬個別情況，並不代表整個地產代理行業，而地產代理從業員是不認同本案所涉及之違規行為的。本委員會期望每一名地產代理從業員恪守法規、秉持專業操守、免令整個業界蒙羞。

■■■■■■■■■■ (主席)

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

日期：2018 年 10 月 ■■■ 日