

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2019 年 3 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] 地產公司」名稱經營

[牌照號碼： [REDACTED] (已屆滿)，及

營業詳情說明書號碼： [REDACTED] (已屆滿)]

答辯人缺席研訊

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

指稱詳情

約於 2017 年 7 月 20 日，你安排租客視察位於 Flat [REDACTED] Lockhart Road, Hong Kong 的住宅物業（「該物業」）。你在安排租客視察該物業之前，未有與準租客訂立地產代理協議（「表格 6」），因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。

判決書

(A) 對答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人的案情指出，答辯人在有關期間是持牌地產代理，並以「[REDACTED]地產公司」(「[REDACTED]」)名稱經營地產代理業務。[REDACTED]在 Flat [REDACTED] Lockhart Road, Hong Kong 的住宅物業(「該物業」)的租賃交易中，為租客 [REDACTED] (「租客」)行事。約於 2017 年 7 月 20 日，[REDACTED]的代表李 [REDACTED] 女士(「李女士」)安排租客及其家人一齊視察該物業。[REDACTED]在安排租客視察該物業之前，沒有與租客訂立地產代理協議(「表格 6」)。提案人指稱答辯人因而違反了《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(2)條。
2. 提案人的兩位證人(即租客與其太太)的證供皆支持提案人的案情。另外，根據李女士在地產代理監管局(「監管局」)調查該個案期間提供的資料，她在 2017 年 7 月 20 日確曾安排租客夫婦視察該物業，及安排租客就該物業簽署臨時租約(「該臨約」)。
3. 答辯人缺席研訊。紀律委員會只能依賴答辯人在監管局調查該個案期間所提供的書面資料。答辯人辯稱李女士是自僱人士，並非 [REDACTED] 的僱員。李女士是借用 [REDACTED] 辦事處獨立處理其地產代理業務，但並不代表 [REDACTED] 行事。答辯人不會知道她日常業務運作情況，也沒有授權她以 [REDACTED] 名義行事。該臨約上並沒有 [REDACTED] 的蓋印或答辯人的簽名，答辯人對該臨約並不知情。
4. 然而，根據租客夫婦的證供，在 2017 年 7 月 20 日，李女士是在 [REDACTED] 店舖內接待他們，並向租客派發其名片，當中印有 [REDACTED] 的名稱。另外，李女士安排租客簽署的該臨約上「經紀」一欄是填寫 [REDACTED] 的名稱，而經紀的地產代理(個人)牌照號碼填上答辯人的牌照號碼，營業員的牌照號碼則填上李女士自己的牌照號碼。李女士並在該臨約上簽名。紀律委員會認為，若說李女士是在不獲答辯人同意及授權的情況下以 [REDACTED] 及答辯人的名義進行上述種種租賃交易的行為，這是難以令人信服的。
5. 再者，紀律委員會留意到李女士所提供的她與答辯人在 2017 年 7 月 22 日的 WhatsApp 通訊信息，李女士告知答辯人有關租客撻訂賠償，李女士減收佣金事宜，李女士並向答辯人發送該臨約的相片後，答辯人問「已經收了現金嗎？」李女士答「是」，答辯人繼而向李女士傳送 OK 手勢圖像。(「有關 WhatsApp 信息」)

6. 監管局曾在調查該個案期間向答辯人提供有關 WhatsApp 信息，答辯人沒有否認有關 WhatsApp 信息的真確性，或就此作出任何回應。
7. 因此，即使在該臨約簽署時，如答辯人所言，答辯人對該臨約(或該交易)並不知情，有關WhatsApp信息亦反映李女士以█████名義進行該交易的行為已被答辯人追認。故此，即使答辯人否認她與李女士之間存在僱傭關係，紀律委員會亦信納答辯人與李女士之間具有主事人與代理人的關係，而在處理該物業的租賃交易過程中，李女士是作為█████的代表行事的。
8. 租客夫婦作供時表示，在該物業的租賃交易過程中，他們從未見過或簽署過表格 6。而另一方面，無論答辯人或李女士亦由始至終未能提供經租客或其太太簽署的表格 6 的任何文本。
9. 基於上述原因，紀律委員會不接納答辯人的辯解，認為提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

1. 就對答辯人的判處，紀律委員會考慮了本案的案情，答辯人曾有 2 項被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，及投訴人在該個案中蒙受了金錢損失，因此，紀律委員會決定對答辯人作出相對同類案件而言較重的判處。
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：
 - (a) 對答辯人作出譴責；及
 - (b) 罰款港幣\$5,000，罰款須於 2019 年 5 月█████日或之前繳交。

████████████████████ (主席)
████████████████████
████████████████████

日期：2019 年 4 月 █████ 日