

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：

2020 年 9 月 [REDACTED] 日及 9 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] 大律師

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

第三答辯人： [REDACTED]
(牌照號碼： [REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：
[REDACTED])

[三位答辯人皆由 [REDACTED] 代表，第一及第二答辯人亦列席研訊。]

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 6 月 18 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易

中，就按揭事宜向買方及／或其母親作出誤導性的陳述，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 6 月 19 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，建議買方及／或其母親在申請該物業的按揭貸款時提交虛假入息證明，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 6 月 18 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，就按揭事宜向買方及／或其母親作出誤導性的陳述，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，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 2018 年 6 月 18 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR) 中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

修訂指稱三

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 6 月 18 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，建議買方及／或其母親在申請該物業的按揭貸款時提交虛假入息證明，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

對第三答辯人的指稱如下：

指稱

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)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 2018 年 6 月 18 日，你就位於 Unit [REDACTED] Fleur Pavilia, No.1 Kai Yuen Street, Hong Kong 的一手住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR) 中「(55) 持牌人不得向準買家提供或提出提供貸款，即使該準買家表示沒有足夠金錢作即場交付訂金，不論是否用以游說後者簽訂臨時合約或作任何其他用途，即使該準買家向他們提出有關要求。」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) 就有關事項的裁斷

對第一及第二答辯人的指稱一；及

對第一答辯人的指稱二和對第二答辯人的修訂指稱三：

1. 在分別對第一及第二答辯人的指稱一中，提案人指稱第一及第二答辯人在 2018 年 6 月 18 日買方許 [REDACTED] 女士（「買方」）簽訂臨時買賣合約（「該臨約」），以 \$22,475,000 購買一手住宅樓盤「柏蔚山」的一個物業（「該物業」）前，向買方及／或其當天也在場的母親郭 [REDACTED] 女士（「郭女士」）

作出不完整屬誤導性的陳述，指賣方所提供的按揭貸款利率為 2.15%，但卻沒有同時說明該利率只維持或只適用於首 30 個月。

2. 買方和郭女士作供時都聲稱，第一及第二答辯人在 2018 年 6 月 18 日遊說她們購買該物業時向她們表示，賣方會提供按揭，每月供款原為 \$7 萬多元，但她們可將該物業出租以收取租金，因此她們的每月按揭供款只需 \$14,000。第一及第二答辯人沒有說明賣方的借貸利率在 30 個月後會提高。買方和郭女士表示，當第一及第二答辯人在買方簽訂該臨約前向她們解釋申請按揭貸款的資料時，在幾個小時的傾談中她們主要聽到第一及第二答辯人建議她們可將該物業出租以收取租金，因此她們的每月按揭供款只需 \$14,000。當買方和郭女士在接受盤問時，她們就許多問題皆表示不記得，無法說出事情發生經過的細節。紀律委員會認為她們的證供並不可靠，亦不可信。
3. 另外，紀律委員會留意到在賣方發出的「第二按揭貸款」文件中的「貸款利率」一欄註明，「首 30 個月按香港上海滙豐銀行有限公司之港元最優惠利率(後稱“優惠利率”)減 2 厘計算，其後按優惠利率計算，利率浮動...」。而買方並不爭議在買方簽訂該臨約當天，第一及第二答辯人有向她提供這份資料，但她自己卻沒有閱讀。
4. 有關提案人分別對第一答辯人作出的指稱二，及對第二答辯人作出的修訂指稱三中，提案人指稱第一答辯人約於 2018 年 6 月 19 日，第二答辯人則約於 2018 年 6 月 21 日，向買方的妹妹許■■■■女士(「許女士」)建議買方及/或郭女士在申請該物業的按揭貸款時提交虛假入息證明。
5. 然而，許女士作供時無法清楚說出第一及第二答辯人是如何向她說明買方及/或郭女士應怎樣提交虛假入息證明以申請該物業的按揭貸款。許女士表示，第一及第二答辯人其實並沒有明確說明買方及/或郭女士應怎樣提交虛假入息證明，許女士只是以她的認知，從第一及第二答辯人的言語中意會他們是在通過她教唆買方及/或郭女士提交虛假入息證明以申請按揭貸款。除此之外，許女士在接受辯方法律代表盤問時，亦多番迴避問題，並要求辯方法律代表不要問她，應去詢問買方或郭女士，但事實上那些許女士迴避作答的問題，是在她的認知範圍內能夠作答的，但她卻不願回答。
6. 另外，當許女士於 2018 年 6 月 19 日與第一答辯人見面時，在場的三位關鍵證人，即許女士、其當時的男友簡■■■■先生(「簡先生」)及許女

士的朋友陳■■■女士(「陳女士」)在作供時所述的案情皆有不一致之處，例如就當天大家是否曾和第一答辯人談及買方和其家人的收入一事，許女士、簡先生及陳女士各有不同的說法。

7. 提案人有舉證責任。紀律研訊中的舉證標準，是「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)的民事準則。如果裁決所涉及的事件愈嚴重，便必須被視為本來就愈不可能發生，要證明有關指控屬實，便要提出更令人信服的證據。上述指稱性質嚴重，尤其是對第一答辯人的指稱二及對第二答辯人的修訂指稱三更帶有刑事性質。紀律委員會認為提案人就上述指稱所提供的證據並不能達致足以令人信服的舉證要求。紀律委員會經詳細考慮各方的證供、陳詞，以及研訊各方提交的相關證據後，一致裁定提案人分別對第一及第二答辯人作出的指稱一，以及對第一答辯人的指稱二和對第二答辯人的修訂指稱三皆不成立。

對第二答辯人的指稱二，及對第三答辯人的指稱：

8. 根據提案人的案情，買方於 2018 年 6 月 18 日簽訂該臨約時，須付訂金\$1,123,750。但買方和郭女士當時只能以信用卡支付\$10 萬的款項。郭女士決定回家取支票，但她尚未回到銷售處前，第二答辯人已以第三答辯人發出的 3 張 HSBC 本票/支票(「該 3 張本票/支票」)(根據第二及第三答辯人向地產代理監管局提供的資料，未能確定當時所牽涉的是本票還是支票)，金額共為\$1,023,750，安排買方用以交付該物業的訂金。而在該 3 張本票/支票發出時，買方及/或郭女士只以信用卡向第三答辯人支付了\$10 萬的款項。提案人因此指稱第二及第三答辯人向買方提供及/或提出提供金額為\$1,023,750 的貸款。
9. 辯方法律代表在抗辯時指出，當天第二答辯人只是先以該 3 張本票/支票為買方預留該物業，以待郭女士回家取支票回來換票，買方並沒有打算要兌現(最終也沒有兌現)該 3 張本票/支票，第二及第三答辯人也沒有意圖向買方提供貸款。
10. 賣方的代表(Sales & Marketing Manager)吳■■■先生(「吳先生」)的證供顯示，雖然他並沒有親自處理有關交易中買方簽訂該臨約這一環節，但他作供時陳述了在一般情況下，賣方在買家簽訂臨時買賣合約時的制度/程序，他指出買家除了須提供其身份證、地址、付款方法等資料外，賣方還需收取其本票或支票，才可打印臨時買賣合約出來給買家

簽署，賣方並沒有“hold住”(預留)單位的做法。

11. 紀律委員會認為吳先生是誠實可靠的證人，信納他的證供，既然賣方並沒有“hold住”(預留)單位的做法，由於買方當時只能支付\$10萬的款項，若非第二及第三答辯人當時以該3張本票/支票向買方提供了\$1,023,750的貸款，讓買方可以向賣方支付總數為\$1,123,750的訂金，賣方便不會打印該臨約出來予買方簽署。第二答辯人在其向地產代理監管局提供的「事件陳述」中亦承認，他當天是以第三答辯人提供的該3張本票/支票為買方「hold住」該物業，賣方遂按該3張本票/支票為買方印制該臨約的。
12. 就辯方法律代表的辯解，紀律委員會認為，根據吳先生的證供，當時賣方在接受該3張本票/支票時，只需考慮買方是否已支付全數訂金，而無需考慮買方的目的是否只是預留單位。紀律委員會在考慮第二及第三答辯人有否違反相關指引時，亦並不需要考慮第二及第三答辯人當時這麼做的意圖。
13. 紀律委員會經詳細考慮各方在研訊時所提交的證據及陳詞後，認為提案人分別對第二答辯人的指稱二和對第三答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會因此一致裁定提案人分別對第二答辯人的指稱二，及第三答辯人的指稱皆成立。

(B) 就對第二答辯人的指稱二，及對第三答辯人的指稱的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，考慮過有關指稱的案情，認為有關指稱性質嚴重，涉及的貸款金額逾\$100萬，地產代理向準買家提供貸款以求促成生意，可能令準買家在尚未周詳考慮自身的財政負擔能力前輕易作出購買一手樓宇的決定，最終可能因此而蒙受損失。另外，紀律委員會亦考慮了第二及第三答辯人過往被紀律委員會按《地產代理條例》第30條制裁的違規紀錄，以及他們透過其法律代表作出的書面求情陳詞，紀律委員會認為以下所述的懲處決定是合適的。
2. 紀律委員會一致決定對第二及第三答辯人行使《地產代理條例》第30條賦予的權力，詳情如下：

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；
- (b) 罰款港幣\$15,000，罰款須於 2020年11月 日或之前繳交；
- (c) 將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「上述持牌人須於 2020 年 10 月 日至 2022 年 4 月 日的 18 個月內，透過參加並完成地產代理監管局의 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 16 個學分，當中至少 3 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；及當中的另外至少 3 個學分則須透過參加一手住宅物業銷售科目的講座或研討會而獲取。」；及

- (d) 第二答辯人的牌照自 2020 年 11 月 日至 2020 年 12 月 日(首尾兩天包括在內)的 1 個月內被暫時吊銷。但倘若第二答辯人在「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第二答辯人的日期為準。

備註：

上述在第二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，除了會施加於第二答辯人現有的牌照上，亦會施加於第二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。

第三答辯人

- (a) 對第三答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$150,000，罰款須於 2020年11月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2020 年 10 月 日