

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

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

[REDACTED] 先生 (牌照號碼: [REDACTED])

[由 [REDACTED] 大律師代表, 答辯人亦列席研訊。]

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》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2018 年 2 月 11 日, 你就位於 Flat [REDACTED] including the flat roof [REDACTED] Un Chau Street, Nos.100-102 Yen Chow St., Kowloon 的住宅物業 (「該物業」) 的買賣交易中, 在沒有核實的情況下, 向買方表示該物業所在的大廈沒有劏房, 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》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2018 年 3 月 12 日，你就位於 Flat [REDACTED] including the flat roof [REDACTED] Un Chau Street, Nos.100-102 Yen Chow St., Kowloon 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，為買方行事。在沒有恰當的根據下，你告知買方由賣方代表提供的平面圖（「該平面圖」）中該物業（即 F 室連平台）的範圍與該物業轉讓契的圖則所展示的有關範圍是相同的，及/或沒有提醒買方就該平面圖顯示該物業範圍的準確性尋求專業意見，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

指稱一

1. 提案人指稱答辯人約於 2018 年 2 月 11 日，就位於 Flat [REDACTED] including the flat roof [REDACTED] Un Chau Street, Nos. 100-102 Yen Chow St., Kowloon 的住宅物業（「該物業」）的買賣交易中，在沒有核實的情況下，向買方楊 [REDACTED] 先生（「楊先生」）表示該物業所在的 [REDACTED] 大廈（「該大廈」）沒有劏房，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。
2. 根據提案人的文件證據及其證人楊先生的證供所述的案情，在該物業的買賣交易中，答辯人是為楊先生行事的單邊地產代理公司的營業員。於 2018 年 2 月 11 日，答辯人透過 WhatsApp 向楊先生發出語音訊息表示，「同埋 [REDACTED] 呢，呢個叫小型屋苑... 咁就有劏房有盛嘅... 我哋做咗咁多年 [REDACTED] 未聽過有劏房，亦都唔畀人哋劏嘅...」（「語音訊息 I」）。然而，楊先生於 2019 年發現該大廈是有劏房的。而該大廈管理處職員馮 [REDACTED] 先生（「馮先生」）在 2019 年 7 月 4 日書面回覆楊先生的查詢中亦確認，該大廈於「2018 年 7 月 11 日或之前」已有劏房戶。

3. 然而，紀律委員會認為，馮先生的書面回覆中所言的該大廈於「2018年7月11日或之前」已有劏房戶，並不能證明該大廈在答辯人向楊先生發出語音訊息 I 時(即2018年2月11日)已有劏房。
4. 提案人有舉證責任。但遺憾的是，提案人未能傳召關鍵證人馮先生作供以釋除疑問，也未能提供其它確切證據證明在2018年2月11日，答辯人向楊先生發出語音訊息 I 時，該大廈已有劏房。因此，紀律委員會經詳細考慮研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，一致裁定提案人對答辯人的**指稱一不成立**。

指稱二

5. 楊先生作供時表示，他首次見答辯人時已告知答辯人他想購買一個連平台的單位。答辯人向他介紹了連平台的該物業。2018年3月11日晚，答辯人和賣方的代理張先生(「張先生」)陪同楊先生視察該物業期間，答辯人向楊先生提供了一張以黃色螢光筆圈了一個範圍的平面圖(「該平面圖」)，答辯人指著那個範圍告知楊先生「*呢個就係你依家睇緊個單位*」。楊先生於視察後簽署臨時買賣合約購買了該物業。
6. 於2018年3月12日，答辯人透過 WhatsApp 向楊先生發出語音訊息表示，「*律師樓呢個度佢你做正式買賣你做合約嘅時候呢，佢哋會有份樓契嚟嘛，咁樓契個度呢就會有一份叫做 assignment with plan 嚟，即係你首次買賣合約盤古初開個度呢 就會有呢個單位嘅圖同空間嚟喇，所以你唔使擔心，亦都係等於我哋當日 print 出嚟畀你睇個份*」(「語音訊息 II」)。
7. 答辯人選擇不作供。紀律委員會留意到答辯人在2018年12月31日向地產代理監管局所提供的事件陳述中承認他曾於2018年3月11日向楊先生提供一份該物業的平面圖，他又表示在其印象中自己和張先生沒有在提供給楊先生的平面圖上畫上黃色圈。答辯人並沒有爭議語音訊息 II 的真確性。其法律代表辯解時表示，答辯人向楊先生提供的平面圖是源自張先生，答辯人向楊先生提供平面圖只是作參考之用，而且，答辯人在語音訊息 II 中所言的並不同提案人在對他的指稱二的案情概要中所指的「該陳述」[即「*由賣方代表所提供的平面圖中該物業(即F室連平台)的範圍與該物業轉讓契的圖則所展示的有關範圍是相同的*」]。
8. 紀律委員會認為楊先生是誠實可靠的證人，他的證供前後一致，他就

事件經過的描述與同期文件相吻合，因此信納他的證供。紀律委員會認為楊先生並沒有動機或理由自己在該平面圖中畫上一個黃色圈，紀律委員會相信當答辯人向楊先生提供該平面圖時，當中已經以黃色螢光筆圈了個範圍。一位合理的人會推想連平台的該物業便是這個範圍。關於語音訊息 II，根據楊先生的證供，答辯人所言的「我哋當日 print 出嚟畀你睇嗰份」即指該平面圖，而一位合理的人則會理解語音訊息 II 的意思是該物業轉讓契的圖則中所顯示的該物業的範圍和該平面圖中所顯示的該物業的範圍是相同的。然而，根據提案人提供的從土地查冊註冊處所取得的該物業轉讓契的圖則副本，兩者並不相同。

9. 紀律委員會認為，無需深究該平面圖的來源及是誰在該平面圖上面畫上一個黃色圈，重要的是，答辯人向楊先生提供該平面圖前，他有責任盡量小心及盡一切應盡的努力，確保他所提供的該平面圖上所顯示的資料是準確的，但他並沒有這麼做。
10. 紀律委員會在詳細考慮楊先生整體的證供，以及研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，在「佔優勢的可能性」(preponderance of probability) 的舉證標準下，紀律委員會信納提案人就指稱二所提供的案情較答辯人所提供的案情有較優勢的可能性，因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱二成立。

(B) 就指稱二的判決

紀律委員會詳細考慮過指稱二整體的案情，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，以及答辯人所呈交的書面求情陳詞，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；
2. 罰款港幣\$ 5,000，罰款須於 2020 年 11 月 ■ 日或之前繳交；及
3. 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 2020 年 11 月 ■ 日至 2021 年 11 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：2020 年 11 月 ■■ 日