

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

2021 年 1 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] (牌照號碼：[REDACTED])

(答辯人缺席研訊)

有關事項

對答辯人的指稱如下：

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》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 3 月 3 日，你就處理 Duplex [REDACTED] Floor and Staircase on Roof of Tower [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 及 Roof/Flat Roof [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 的住宅物業(合稱「該等物業」)的買賣交易中，在安排買賣雙方簽署臨時買賣合約(「該臨約」)前，沒有盡量小心和盡一切應盡的努力確保該等物

業的地址準確地填寫於該臨約內，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

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

指稱詳情

約於 2019 年 3 月 3 日，在緊接一份就位於 Duplex [REDACTED] Floor and Staircase on Roof of Tower [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 及 Roof/Flat Roof [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 的住宅物業(合稱「該等物業」)的臨時買賣合約訂立之前，你未有就該等物業安排在土地註冊處進行土地查冊，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 13(4)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

指稱一

1. 根據提案人的案情，在有關期間，答辯人是持牌營業員。答辯人在處理 Duplex [REDACTED] Floor and Staircase on Roof of Tower [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 及 Roof/Flat Roof [REDACTED] of Tower [REDACTED] Argyle Street, Kowloon 的住宅物業(統稱「該等物業」)的買賣交易中，為買賣雙方行事。
2. 約於 2019 年 3 月 3 日晚上，答辯人安排賣方就該等物業簽署臨時買賣合約(「該臨約」)。當時，買方已簽署該臨約。答辯人在該臨約的「物業」一欄只填寫了「Duplex [REDACTED] Floor and staircase on Roof of Tower [REDACTED] Argyle Street, Kowloon & Parking space No. P [REDACTED] Argyle Street, Kln」，而漏填了天台部分，即「Roof/Flat Roof [REDACTED] No. [REDACTED] Argyle Street, Kowloon」。其後，買賣雙方就此事進行了多番交涉，最終透過賣方的代表律師修正了該臨約，於「物業」一欄旁補上了「ToGether with Roof/ Flat Roof [REDACTED] thereof」的字眼。提案人的證人(即其中一位賣方吳 [REDACTED] 先生)的證供可以支持提案人的案情。

3. 答辯人缺席研訊。紀律委員會考慮了在地產代理監管局(「監管局」)調查該個案期間答辯人所提交的書面回覆(「該書面回覆」)。在該書面回覆中，答辯人承認她在該臨約上漏寫了該等物業的天台部分。
4. 紀律委員會經詳細考慮提案人提交的相關證據後，信納提案人對答辯人作出的指稱一是有充分理據支持的，答辯人並沒有盡量小心和盡一切應盡的努力確保在該臨約上準確地填寫該等物業的地址，紀律委員會因此一致裁定**指稱一成立**。

指稱二

5. 就指稱二，提案人指稱答辯人沒有在緊接該臨約訂立之前就該等物業安排在土地註冊處進行土地查冊，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 13(4)條。
6. 答辯人在提交該書面回覆時，曾附上一張她當時任職的地產代理公司的「住宅物業查冊」的資料及三份土地查冊文本。該「住宅物業查冊」的資料顯示，就地址「FLAT [REDACTED] ARGYLE STREET (及天台及 [REDACTED] 樓) KL [Ho Man Tin/ King's Park] [SYS]」進行的土地查冊清單中有一項最接近該臨約簽訂日期(2019年3月3日)的查冊紀錄，即「查冊日期」為「3/3/2019 20:58:54」的紀錄。然而，答辯人所提交的三份土地查冊文本中並不包括這項查冊紀錄。而根據土地註冊處就監管局的詢問所作的回覆，其網上查冊服務於2019年3月3日當日運作正常，該處亦沒有收到任何有關當日其系統運作有異常的報告。
7. 答辯人所提交的三份土地查冊文本中，其中一份較接近該臨約簽訂日期的查冊日期和時間是“04/03/2019 09:44”(「該查冊」)。但該查冊是在買賣雙方簽訂該臨約之後才進行的，而且該查冊並不包括天台部分，即「Roof/Flat Roof [REDACTED] Argyle Street, Kowloon」。
8. 因此，答辯人所提交的資料並不能證明她曾在緊接該臨約訂立之前就該等物業進行土地查冊。
9. 基於上述原因，紀律委員會信納提案人對答辯人作出的指稱二是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定**指稱二成立**。

(B) 判決

1. 紀律委員會認為，對於地產代理而言，為客戶在臨時買賣合約上將物業的地址填寫妥當及就有關物業進行最新的土地查冊是基本的職責，答辯人卻並沒有做到，實在未能達到地產代理應有的專業水平。
2. 紀律委員會衡量過該個案整體的案情，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\$3,000**；及
- (c) 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 12 個學分。

指稱二

- (a) 對答辯人作出**譴責**；
 - (b) **罰款港幣\$2,000**；及
 - (c) 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 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加土地查冊科目的講座或研討會而獲取。
- (I) 就上述兩項有關罰款的處分，答辯人須於 **2021 年 3 月** █ 日或之前繳交**合共港幣\$5,000**的罰款。
 - (II) 就上述兩項有關附加進修條件於答辯人牌照上的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，**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 2021 年 3 月 █ 日至 2022 年 3 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 3 個學分須透過參加土地查冊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：2021 年 3 月 █ 日