

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 2 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] 先生 (主席)  
[REDACTED] 女士  
[REDACTED] 女士

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])  
(兩位答辯人自行出席研訊)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

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 2018 年 9 月 8 日，你就位於 Section [REDACTED]  
Section [REDACTED] The Remaining Portion of Lot No.  
[REDACTED] 及 Section [REDACTED] 等的物業 (「該等物業」) 的買賣交易中，在買方簽署臨時買賣合約前，沒有告知買方進入該等物業的行車道 (「該行車道」) 位於私人土地上，及/或沒有提醒買方就有關使用該行車道的事宜尋求法律意見，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

對第二答辯人的指稱如下：

**指稱**

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 3.4.1 段。

**指稱詳情**

約於 2018 年 9 月 8 日，你就位於 Section [REDACTED] Section [REDACTED] The Remaining Portion of Lot No. [REDACTED] 及 Section [REDACTED] 等的物業（「該等物業」）的買賣交易中，在買方簽署臨時買賣合約前，沒有告知買方進入該等物業的行車道（「該行車道」）位於私人土地上，及/或沒有提醒買方就有關使用該行車道的事宜尋求法律意見，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。

**判決書**

**(A) 對第一答辯人的指稱的裁斷**

紀律委員會考慮過提案人對第一答辯人的指稱及相關的案情概要，以及第一答辯人承認該指稱及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對第一答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對第一答辯人的指稱成立。

**(B) 對第二答辯人的指稱的裁斷**

1. 提案人指稱第二答辯人約於 2018 年 9 月 8 日，就位於 Section [REDACTED] of Lot No. [REDACTED] Section [REDACTED] The Remaining Portion of Lot No. [REDACTED] 及 Section [REDACTED] of Lot No. [REDACTED] 等的物業（「該等物業」）的買賣交易中，在買方吳 [REDACTED] 女士（「買方」）簽署臨時買賣合約（「該臨約」）前，沒有告知買方進入該等物業的行車道（「該行車道」）位於私人土地上，及/或沒有提醒買方就有關使用該行車道的事宜尋求法律意見，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.4.1 段。
2. 根據提案人的文件證據及其兩位證人（即買方和其丈夫曹 [REDACTED] 先生）的證供，兩位答辯人於 2018 年 8 月期間安排買方夫婦視察該等物業時，由第一答辯人駕駛私家車載他們通過該行車道，到達該等物業的

門前。視察期間，第二答辯人只告知買方夫婦他們若要泊車，每月須付 800 元的泊車費，卻沒有告知他們該行車道是位於私人土地上，駕駛車輛通過該行車道是須獲得該私人土地的業主的許可，亦沒有提醒買方應就有關使用該行車道的事宜尋求法律意見。

3. 第二答辯人否認對他的指稱。他辯稱他在視察期間已詢問買方是否需要駕駛私家車出入，買方表示沒有。第二答辯人因此認為該行車道的路權並不影響買方。而且在買方簽署該臨約後，第二答辯人亦曾建議買方向律師詢問交易事宜。
4. 紀律委員會留意到第二答辯人所簽署確認的「同意案情」中，他並不爭議該行車道是位於私人土地上，而且該行車道是連接該等物業和公路的唯一必經車路。第二答辯人在接受盤問時亦同意路權對於買方而言是一項重要的資訊。即使買方當時曾告知第二答辯人他們沒有私家車，但並不能排除買方將來需駕駛私家車出入而使用該行車道的可能性。因此，第二答辯人作為專業的地產代理，他便有責任在買方簽署該臨約前清晰明確地告知買方該行車道是位於私人土地上。然而，第二答辯人並沒有這麼做。
5. 此外，就第二答辯人辯解指在買方簽署該臨約後，他已建議買方向律師詢問交易事宜。紀律委員會認為即使第二答辯人曾這麼做，他亦應在買方簽署具法律約束力的該臨約之前(而並非之後)，明確地提醒買方應就有關使用該行車道的事宜先尋求法律意見，才作出購買的決定。
6. 儘管第二答辯人已有多多年從事地產代理工作及處理村屋買賣的經驗，但紀律委員會認為他顯然並不認知自己錯失何在，第二答辯人在有關交易中並沒有保障買方的利益。
7. 紀律委員會在詳細考慮了各方整體的證供，以及提案人和第二答辯人的陳詞及提交的相關證據後，認為提案人有充分證據證明她對第二答辯人的指稱，因此，紀律委員會一致裁定提案人**對第二答辯人的指稱成立**。

### **(C) 對兩位答辯人的判決**

1. 就對第一答辯人的判處，紀律委員會已考慮並衡量過該個案整體的案情，第一答辯人坦白承認對他的指稱，因此節省了各方的時間，以及他的求情陳詞。

2. 就對第二答辯人的判處，雖然紀律委員會認為第二答辯人十分需要參加一些進修課程以提高他的專業水平，但基於第二答辯人現時並非持有有效牌照，紀律委員會只好相應調高對他的罰款判處。
3. 紀律委員會一致決定對第一及第二答辯人行使《地產代理條例》第30條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

- (a) 對第一答辯人作出**譴責**；
- (b) **罰款港幣\$2,000**，罰款須於 **2021年3月** █ 日或之前繳交；及
- (c) **將以下條件附加於第一答辯人的有關牌照上**，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「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：**

上述在第一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，除了會施加於第一答辯人現有的牌照上，亦會施加於第一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。

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$7,000**。

基於第二答辯人的求情陳詞，紀律委員會作出以下指示：

- (i) 容許第二答辯人將罰款**分4期**繳付，每期**港幣\$1,750**，每3個月繳付1期罰款；
- (ii) 首期罰款於研訊日的3個月後，即 **2021年5月** █ 日或之前

繳交；

- (iii) 第二期罰款須於 2021年8月 █ 日或之前繳交；
- (iv) 第三期罰款須於 2021年11月 █ 日或之前繳交；
- (v) 第四期罰款須於 2022年2月 █ 日或之前繳交；及
- (vi) 若第二答辯人未能按時繳交到期罰款，則他必須即時將餘下的罰款一次過繳清。

█ 先生（主席）  
█ 女士  
█ 女士

日期：2021年3月 █ 日