

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 3 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員

[REDACTED] (主席)

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] 牌照已於 2020 年 2 月 12 日屆滿)
(答辯人自行出席研訊)

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2019 年 9 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED], Cullinan West III, Phase 5 of Cullinan West Development, No. 28 Sham Mong Road, Kowloon 的一手住宅物業(「該物業」)的買賣交易中，向該物業的買方作出現金回贈的承諾，然而卻沒有履行有關承諾。

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》第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2019 年 9 月 16 日，你就位於 Flat [REDACTED], Cullinan West III, Phase 5 of Cullinan West Development, No.28 Sham Mong Road, Kowloon 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在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(33) 持牌人須將其提供予準買家的任何優惠 (包括任何送贈、折扣或回贈) 以書面形式向準買家作出，並具體列明提供優惠的條款及形式。」的指引。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2019 年 9 月 16 日，在一宗位於深旺道 28 號的住宅樓盤「匯璽 III」(「該樓盤」)的一個一手物業(「該物業」)的買賣交易中，向該物業的買方袁 [REDACTED] 女士(「袁女士」)作出現金回贈的承諾，但沒有以書面形式列明有關回贈的條款及形式，其後亦沒有履行回贈的承諾。

提案人的案情

2. 根據提案人的證人袁女士的證供，她於 2019 年 9 月 16 日隨答辯人參觀該樓盤的示範單位後，透過 WhatsApp 詢問答辯人：「有無回佣做到呀？」(「該 WhatsApp 訊息」) 答辯人隨即致電向袁女士表示不方便以白紙黑字回覆她，並指發展商尚未公佈代理佣金比率，但向她承諾，若她透過答辯人購買該樓盤的單位，則不論發展商最終確定代理公司所收佣金為多少，他皆會與袁女士「對拆」，即分一半給她(「該承諾」)。答辯人並表示，待袁女士簽署了臨時買賣合約後，才可安排她簽署現金回贈確認書。
3. 約於 2019 年 9 月 19 日，袁女士的母親代表袁女士簽署了臨時買賣合約(「該臨約」)，購入該物業。然而，其後袁女士就現金回贈一事透過各種方式聯絡答辯人，卻得不到他的任何回應。答辯人或其公司最終並沒有向袁女士提供任何現金回贈。

答辯人的案情

4. 答辯人否認對他的兩項指稱。答辯人作供時表示，他從來沒有向袁女士作出任何有關回贈的承諾。他辯稱他在收到該 WhatsApp 訊息後致電袁女士是向她拒絕提供任何現金回贈，並著她自行向其公司申請。

紀律委員會的裁決

5. 紀律委員會認為袁女士作供時可以清楚交代事件的經過，證供合乎情理邏輯，亦和文件證據相互吻合。紀律委員會認為她是誠實可靠的證人，因此信納她的證供。
6. 至於答辯人，紀律委員會留意到他在地產代理監管局(「監管局」)調查該個案期間就現金回贈一事所提供的下列回覆：
 - (I) 就監管局首次書面詢問答辯人他是否在該臨約訂立前向袁女士作出該承諾，答辯人在 2020 年 4 月 6 日的書面回覆中表示，「...整個過程中，對於袁女士回贈一事沒有提及...」；
 - (II) 就監管局再次書面詢問答辯人，他在該臨約訂立前如何回應袁女士就現金回贈的查詢，答辯人在 2020 年 7 月 31 日的書面回覆中表示，「沒有提及回贈一事」；
 - (III) 就監管局進一步詢問答辯人他如何回應袁女士的該 WhatsApp 訊息，答辯人在 2020 年 9 月 7 日的書面回覆中表示，「...公司和本人並沒有回應此要求。在電話回覆中也拒絕了此要求。袁女士之後亦沒有再追問回佣事宜，接著也是洽談認購單位，所以我們沒有承諾回佣...」。
7. 紀律委員會認為答辯人的上述回覆前後不一，不盡不實，令人對他所提供的事件版本的可信性存疑。在研訊中，答辯人對紀律委員會提出的相關疑問所作的解釋是他當時回覆時誤以為「沒有提及回贈」的說法便等同於「拒絕」。紀律委員會認為其解釋十分牽強，並沒有說服力。紀律委員會認為答辯人並非誠實可靠的證人，因此並不信納他的證供。

