

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

2019 年 [REDACTED] 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(「監管局」)委任的 [REDACTED] 先生

答辯人

[REDACTED]

(牌照號碼： [REDACTED] 及

營業詳情說明書號碼： [REDACTED])

[由其公司董事吳 [REDACTED] 先生(「吳先生」)代表]

有關事項

對答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理常規 (一般責任及香港住宅物業) 規例》第 6(1)條。

指稱詳情

約於 2018 年 5 月 18 日，你在接受有關出售位於 House No. [REDACTED]
[REDACTED] Fan Kam Road, Sheung
Shui, New Territories 的住宅物業的指示後 7 個工作日內，未有與賣方訂
立地產代理協議「表格 3」，因而違反《地產代理常規 (一般責任及香港
住宅物業) 規例》第 6(1)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 提案人的案情指出，答辯人在有關期間是持牌地產代理，並經營地產代理業務。答辯人在住宅物業 House No. [REDACTED] Fan Kam Road, Sheung Shui, New Territories (「該物業」)的出售事宜中，為該物業的賣方 [REDACTED] 銀行(香港)有限公司(「該銀行」)行事。提案人指稱答辯人約於 2018 年 5 月 18 日接受該銀行有關出售該物業的指示，但答辯人並沒有在其後的 7 個工作日內，與該銀行訂立地產代理協議「表格 3」，因而違反香港法例第 511C 章《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(「該規例」)第 6(1)條。
2. 答辯人不爭議其公司並沒有就該物業與該銀行訂立表格 3，但答辯人否認指稱，並提出以下的辯解理由：
 - (a) 其一，該銀行在 2018 年 5 月 18 日透過電郵委托答辯人出售該物業(「該電郵」)。該銀行本身有既定的程序和看法，他們認為該電郵已是一份合理的委托書或地產代理協議，已足以證明其授權予答辯人出售該物業，他們不會再為答辯人簽署表格 3。答辯人認為該電郵已是一份委托書，而且該銀行在 2019 年 6 月 3 日致答辯人的信函內確認透過 2018 年 5 月 18 日的電郵委托答辯人作為出售該物業的代理。
 - (b) 其二，該物業是「銀主盤」，該銀行當時只是 mortgagee-in-possession，以執行人的身分出售該物業，並非該規例中所指的「賣方」。
 - (c) 其三，一些機構委托人(例如銀行、律師樓、破產管理署等的政府部門)在委托地產代理買賣物業時，都不會簽署地產代理協議，這是他們的一貫做法，也是行內的常態。答辯人和這些機構委托人合作時，無法去教導或控制他們應該怎樣做。若要求答辯人在接受這類客戶委托時也要遵守該規例第 6(1)條的要求，執行上會面對很大困難。答辯人認為需尊重這些特殊界別的委托人對該規例的看法和做法，並給予他們多點時間去了解該規例。

- (d) 其四，根據《地產代理條例》第 30(3)條，若持牌人已盡一切努力以避免違規，委員會不應對其行使紀律制裁權。答辯人在 2018 年 5 月 18 日收到該銀行透過該電郵的委托後，曾盡其努力採取行動去遵從該規例第 6(1)條的規定，但可惜不成功。
3. 根據該規例第 6(1)條，為賣方/業主行事的持牌地產代理負有法例規定的責任，須在接受出售/出租有關的住宅物業的指示後 7 個工作日內，或就有關物業的出售/出租而作廣告宣傳之前，或就有關物業簽署買賣協議/租契之前(上述三者之中以最早者為準)，與賣方/業主訂立地產代理協議。該規例第 2(1)條訂明「地產代理協議」是指「採用根據第 3(1)條訂明的表格訂立的地產代理協議」。適用本案情況的訂明表格就是表格 3。
 4. 該規例的條文十分清晰，如果持牌人沒有依據該規例第 6(1)條的規定，與賣方/業主簽訂地產代理協議，即屬違規。答辯人事實上在沒有簽定表格 3 的情況下為該銀行行事。
 5. 委員會一致裁定答辯人在上述第 2 段闡述的辯解不足以構成免責的抗辯理由。
 - (a) 就答辯人的辯解一：地產代理協議(表格 3)是一份法例上訂明的標準表格，就接受客戶出售住宅物業的指示而言，持牌人要符合該規例的要求，就必須與客戶簽署表格 3。表格 3 內載有該規例要求的資料。故此，委員會並不接納該電郵是一份符合該規例要求的地產代理協議。即使答辯人的客戶認為該電郵構成委托書，也不能因此而豁免答辯人遵守該規例的責任。
 - (b) 就答辯人的辯解二：根據《地產代理條例》第 2(1)條中的釋義，「賣方」是指「現正或將會處置物業的任何人，並包括有可能成為業主的人」。因此條例中所指的「賣方」並不是狹義地指物業的擁有人。既然該銀行在有關時間委托答辯人出售該物業，相信它是有權處置該物業，亦透過委托答辯人處置或將處置該物業。
 - (c) 就答辯人的辯解三：委員會不接納持牌人在接受某界別的客戶的委托時，選擇性地不遵守該規例。就遵守法規而言，除非在法律上有明確的豁免，否則，任何機構或界別都不應有任何特權或優勢凌駕於法律之上，不遵守法規的要求。監管局會一視同仁地去

執法，否則，對守法循規的持牌人並不公平。再者，該規例由 1999 年開始實施至今已將近 20 年，答辯人不應再以「機構委托人需多點時間去了解」或「持牌人難以執行」等為由作為違反該規例的託辭。

- (d) 就答辯人的辯解四：《地產代理條例》第 30(3)條只是在決定是否根據第 30(1)條對持牌人行使權力時適用，即在已裁定對持牌人的指稱成立的情況下，在決定是否可對該持牌人行使權力作出處罰，需考慮該持牌人是否證明他已採取一切合理步驟並已盡一切應盡的努力以避免出現有關違規。無論如何，答辯人並沒有證明他已採取一切合理步驟並已盡一切努力避免違規。答辯人聲稱它是遭該銀行拒絕才無法簽署表格 3，首先答辯人沒有提供充分的證據證明以上的說法，即使答辯人提供證據證明該銀行拒絕簽署表格 3，也不符合上述第 30(3)條所規定的已採取一切合理步驟和盡一切努力避免違規的要求。委員會強調，該規例可同時保障地產代理和客戶的權益，若持牌人因客戶拒絕簽署便不遵守該規例，該規例便形如虛設，持牌人本身以及其客戶的權益皆無法得到保障。

6. 基於上述原因，委員會認為提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

委員會考慮過本案的案情，答辯人過往並沒有任何被委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，以及吳先生代表答辯人作出的求情陳詞等因素，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；及
2. 罰款港幣\$1,000，罰款須於 2019 年 ■月■日或之前繳交。

■■■■■■■■■■ (主席)

日期：2019 年 ■月■日