

[草稿 DRAFT]

## 2004 年內地與香港

### 建築、房地產及專業服務發展研討會

2004 年 8 月 16 - 18 日

大連

### 如何發展成為專業 – 香港地產代理業的經驗

香港特別行政區  
地產代理監管局高級經理  
杜嘉敏先生

#### **提要：**

1. 內地與香港「更緊密經貿關係安排」下，受益的內地專業人士很快可以在香港執業。可是，在這些新機會的背後，有沒有隱藏的責任<sup>[1]</sup>呢？
2. 本文會探討普通法地區構成「專業」的五個要素，即：正統化的學習與培訓、註冊與規管、行業守則、紀律制度及保密與誠信的關係。普通法法制下的各種專業都有若干共同的價值觀，與學術界所謂的「道德」領域銜接。
3. 香港的地產代理業，作為一個近年才受規範的行業，基本上已達致各要素的標準，但仍有進步的空間，尤其是在正統化學習與培訓方面。香港地產代理業的數十年發展經驗，相信能夠為內地的專業服務，尤其是房地產服務業，帶來一些啟示。

\*\*\*\*\*

## I. 誰是「專業人士」？

1. 隨著「更緊密經貿關係安排」的落實，加上「入世」的機遇，將會有愈來愈多的內地專業人士在香港以及海外執業。深受普通法<sup>[2]</sup>影響的香港專業人士可以就資格互認背後的意義給予內地的同業一些啟示。但首先，何謂「專業人士」呢<sup>[3]</sup>？
2. “專業化隱含某種犧牲的意思” – 哈佛商學院的 Khurana 教授一語帶出道德在「專業」範疇內的凌駕性。他表示法律、醫療及宗教等工作體現了備受社會推崇的“克己、有判斷力及尋求公眾利益”等內涵，因而已成型為專業，但慨嘆「專才經理」的職能距離發展成為專業的日子尚遠<sup>[4]</sup>。有學術界意見認為專業身份及特權的確立，一般有賴於法律授權某職能團體發牌執業的權力（如法律界及醫療界）、或民望賦予其充分的合法性（如新聞工作及社會工作）<sup>[5]</sup>。

## II. 專業的五個特質

3. 學術界對這課題的闡述可能比較含蓄，但紐約上訴法院對構成「專業」的要素卻作出了明確的指示，即包括：長期正統化的學習及培訓；發牌予合資格者及進行規範；一套高於一般標準的行為守則；處理違反該等標準的紀律制度；及一個保密及誠信的關係，包括為客戶提供忠告及意見的責任<sup>[6]</sup>。本文將以這些要素為討論基礎，並探索香港地產代理業在這框架中的定位。

### II(a). 長期正統化的學習與培訓

4. 雖然一般來說，加入專業須經三至四年的正式專上教育，但以資深的資格作為非學術入行途徑，在部份專業是（曾經）並存的。直至 1980 年代，未獲法律學位人士可以透過「英國律師會考試」<sup>[7]</sup>在香港取得律師資格，會計界情況也類同。但隨著專上教育普及化，這些另類途徑開始式微了。
5. 持續專業進修(Continuing Professional Development)是目前發展的重心，以確保專業會員可獲取最新知識。律師、會計師、測量師及牙醫等專業都有每年須持續進修 15 至 40 小時不等的要求。

### II(b). 註冊與規管

6. 律師、會計師等須每年申領執業執照，亦須達致持續專業進修的要求及購買專業責任保險等，更重要的是要全面披露任何可能影響申請人執業的合適性要求<sup>[8]</sup>，當然在修讀課程期間舞弊，亦可能會有嚴重後果。<sup>[9]</sup>

## II(c). 一套高於市場標準的行為守則

7. 許多行業的專業守則（如律師的「專業守則」<sup>[10]</sup>，測量師的「操守規則」<sup>[11]</sup>，或是醫務委員會的「專業守則」<sup>[12]</sup>等）都有共通點，就是會員對自己的專業、客戶及同行<sup>[13]</sup>三者皆負有責任，法律專業界更須對法院負責。可見他們的行為標準比一般的為高，亦接近學術界所謂的道德層次。嚴重違反守則會導致失去執業資格，因而引申出以下探討的兩個問題。

### II(c)(i). 專業失當行為

8. 「專業失當行為」<sup>[14]</sup>一詞常見於專業行為守則，類似名詞包括「非專業行為」、「與身份不相稱的行為」、「適當人選」等。有些專業將其內容在政策綱領<sup>[15]</sup>或法例<sup>[16]</sup>明文例出，但其效力仍賴法院解釋<sup>[17]</sup>，因法院作出裁決<sup>[18]</sup>或量刑<sup>[19]</sup>時未必緊依該等條文。
9. 「專業失當行為」通常局限於專業工作過程中的失當行為<sup>[20]</sup>。有關例子包括：
  - a. 嚴重疏忽<sup>[21]</sup> – 例如某香港醫生為病人進行不必要的子宮完全切除手術<sup>[22]</sup>；但並非每次失職<sup>[23]</sup>或「錯誤判斷」<sup>[24]</sup>皆會入罪
  - b. 不遵守法律或公民責任<sup>[25]</sup>（新南威爾斯）
  - c. 因投訴被調查時不坦白從實<sup>[26]</sup>（南澳洲）
  - d. 與女病人發生性關係<sup>[27]</sup>（英國）
  - e. 虐待病人<sup>[28]</sup>（加拿大）。

### II(c)(ii). 個人不當行為

10. 當然不應將會員的每一項錯誤都納入紀律網內，所以必須清晰界定「個人」行為及「專業」行為的分野。有一種看法是若非在專業工作過程中犯錯，則只有在以下兩種情況下「個人不當行為」才應歸入「專業失當行為」<sup>[29]</sup>，這些行為或表現必須：
  - a. 與實際工作有緊密的關連。例如，某醫院監督在醫院內與護士發生性關係<sup>[30]</sup>；或
  - b. 反映某些與該專業身份不相符的素質或性格。例如某獸醫在他的私人農莊虐待動物<sup>[31]</sup>。

## II(d). 紀律制度

11. “身受同行訂立的守則所規範的律師最有資格裁決同行有否「專業失當行為」，護士專業也如是”<sup>[32]</sup>。紀律制度的要點就是成員的行為是由同行<sup>[33]</sup>根據自訂的標準來評定的<sup>[34]</sup>。

## II(e). 保密及誠信的關係

12. 幾乎所有專業人士在委任期內須為客戶提供忠告及意見，但如果專業人士與客戶有「受托

關係」<sup>[35]</sup>，他更須負上保密及不可謀取私利的責任。律師是「受托關係」的典型例子<sup>[36]</sup>。

### III. 香港的地產代理

13. 物業市場一向是香港經濟的主要棟樑。自由經濟體系及「賺快錢」心態等因素導致市場存在某程度的不當行為，促使特區政府於 1997 年制定《地產代理條例》及成立地產代理監管局。監管局從香港其它的專業及海外的專業註冊制度汲取經驗，竭力提高持牌人<sup>[37]</sup>的專業水平及能力。目前，香港共有 1 萬 6 千 5 百多名註冊的地產代理從業員。

#### III(a). 正統化的學習與培訓

14. 申請人士至少要有中學教育程度及通過考試，而去年(2003 年)百分之五十參加地產代理資格考試人士具有大專學歷。地產代理監管局參考其它專業的經驗，將於 2005 年實施「持續專業發展計劃」。

#### III(b). 發牌及規管

15. 除了教育須達致要求外，地產代理監管局亦要求牌照申請人證明其本人是精神健全及具有個人理財能力的。同時，申請人不論現時或加入行業前皆須要是一名「適當人選」。在 2001 年我們拒絕續牌予一名遭法院裁定<sup>[38]</sup>曾經在數年前作出了不當行為的持牌人。
16. 就法院對行業的一些評語，例如地產代理只是經紀人<sup>[39]</sup>，不懂處理饋贈契<sup>[40]</sup>及沒有責任提供物業價格<sup>[41]</sup>等意見，地產代理監管局已透過不同的途徑（如調整考試內容，講座及出版專題論集教材等）來提昇了地產代理業的水平。監管局近期多次在民事訴訟<sup>[42]</sup>或廉政公署的檢控中<sup>[43]</sup>就地產代理工作事宜被傳召出庭提供專業証供，可反映地產代理的專業性正逐漸地獲得確認。

#### III(c). 操守守則

17. 所有持牌人必須為「適當人選」<sup>[44]</sup>，這名詞跟「專業失當行為」等名詞<sup>[45]</sup>類似，與事務律師<sup>[46]</sup>及訟務律師<sup>[47]</sup>的有關定義亦相通。我們在考慮持牌人是否已表面上違反了「操守守則」以致須進行紀律調查時，會先參照相關的案例。

#### III(d). 紀律制度

18. 我們的研訊委員會由三位成員組成，包括一位業界成員，所以符合自律的原則<sup>[48]</sup>，尤其是與澳洲相比<sup>[49]</sup>。在 2003 年我們舉行了 205 個紀律研訊，當中 19 個牌照被撤銷，22 個牌照被暫時吊銷。這略多於律師會<sup>[50]</sup>或醫務委員會<sup>[51]</sup>的數字，但由制度有所不同，所以未

必能直接比較。

### III(e). 保密與誠信的關係

19. 與律師一樣，地產代理對客人有受托的責任<sup>[52]</sup>。而雙邊代理更須在有利益沖突時作出披露。如果他們謀取私利，則不僅須向客戶承擔責任，還可能被刑事檢控與欺詐有關的罪行<sup>[53]</sup>。我們會將嚴重案件轉介警方<sup>[54]</sup> 及廉政公署<sup>[55]</sup>調查。嚴重性較低的個案則以紀律調查方式處理。

### IV. 香港的地產代理可否稱為專業？

20. 高教育水平固然重要，但並非成為專業的關鍵因素。專業是畢生的職業，經驗的累積亦重要。我們的著重點是通過嚴格的考試要求和持續的培訓計劃提高從業員的水平。
21. 若要得到公眾認同及灌輸紀律意識，必須不斷推行社會教育及以持平公正、不偏不倚的態度處理投訴。我們可以自豪地說，在監管局短短的歷史中，我們的努力已得到相當不錯的成績。雖然我們還未稱得上是一個「博學的專業」，但我們有信心，假以時日，這個理想將會實現！

### 參考資料

(註：案例名稱後，若有“第[X]段”字眼，則 X 為該案例的段落號數。)

- [1] 建築師界的讀者當會記得起甘銘建築師在 1991 年曾就九龍倉集團的專業疏忽責任訴訟成功地提出抗辯 *Wharf Properties Ltd and Another v Eric Cumine Associates* [1991] 2 HKLR 6。假若他們失敗了，法院有關疏忽的裁決可構成「專業失當」的初步證據 *General Medical Council v Spackman* [1943] AC 627。
- [2] 這主要是英美傳統的法律制度，審理案件時法院亦會參照以往的案例及其他法律文獻。
- [3] 「專業人士」是一個廣泛被使用的名詞。一般指「博學的專業」如法學或醫學。這名稱亦有其他的意思。不可憑表面稱謂或持牌的要求來決定「專業」的定義 – 參照 *Chase Scientific Research, Inc., v NIA Group, Inc.* 2001 NY Int. 24。在這案件中，法院裁定一名保險經紀人不得受惠於「專業人士」較短的三年專業疏忽訴訟時限，所以他須面對一般的六年時限：[http://www.law.cornell.edu/ny/ctap/I01\\_0024.htm](http://www.law.cornell.edu/ny/ctap/I01_0024.htm)
- [4] “商學院 Business schools”，經濟學人 *The Economist*, 65 頁, 22.5.2004
- [5] HBS [http://dor.hbs.edu/fi\\_redirect.jhtml?facInfo=res&facEmId=rkhurana&loc=extn](http://dor.hbs.edu/fi_redirect.jhtml?facInfo=res&facEmId=rkhurana&loc=extn) (18.6.2004 登入)
- [6] *Chase Scientific Research* (見上)
- [7] 考生須以自修方式學習及考取指定的科目，同時須跟從一名導師以取得實際經驗 – 參照香港法律第 159 章《見習律師規則》(1983 年版本)。
- [8] 澳洲昆士蘭一名曾被撤銷資格的護士被拒絕接納成為律師，原因如下：他以前私下在病人紀錄中取得某女病人的地址並登門造訪的行為，令人懷疑他日後作為律師時處理與客戶的緊密專業關係的能力。再者，他未有披露他被撤銷護士註冊一事，損

- 
- 害了他需向律師會自覺地作出坦白及全面披露的重要責任。參照 *Re: Hampton* [2002] QCA 129, [25]段；  
<http://www.austlii.edu.au/au/cases/qld/QCA/2002/129.html>
- [9] 法院拒絕接納一名曾抄襲論文但後來完成該法學課程的申請人為律師。參照 *Re: AJG* [2004] QCA 88；<http://www.austlii.edu.au/au/cases/qld/QCA/2004/88.html>
- [10] 參照 [http://www.hklawsoc.org.hk/pub\\_e/professionalguide/](http://www.hklawsoc.org.hk/pub_e/professionalguide/)
- [11] 參照 [http://www.hkis.org.hk/hkis/html/about\\_conduct.jsp](http://www.hkis.org.hk/hkis/html/about_conduct.jsp)
- [12] 參照 <http://www.mchk.org.hk/draft.htm>
- [13] 某醫生詆毀鄰店的同行「醫死人」：歐陽醫生案（在審理中，見 24.6.2004 明報）
- [14] “如果一名醫生在執業時作出一些讓有名譽及具能力的專業同行合理地認為是**可恥、不道德及不名譽**的行為，香港醫務委員會證實後有權裁定他犯了專業失當行為”及“該失當行為的嚴重性將根據行內的明文或不明文規則判決。”；參照 [http://www.mchk.org.hk/draft/part3\\_pro.htm](http://www.mchk.org.hk/draft/part3_pro.htm)
- [15] 參照香港醫務委員會以上的聲明
- [16] 新南威爾斯 1987 年《法律專業條例》(127 (1 條))：“就這部份來說「專業失當行為」包括：(甲)**令人不滿意的專業行為**，包括鬆懈或嚴重或持續的能力未符合理水平的行為，或 (乙) 雖然行為（不論是包含作為或不作為的）不是在執業中發生，但如行為屬實，則會證明該執業者並不具有**良好名譽及品格**，或並非被登載於法律執業者名冊的**適當人選**，或 (丙) ……”
- [17] “非專業行為的概念首先登載於現時條例的前身，即 1931 年的《牙醫條例》，其第 45 條「專業行為」曾被法院根據以往普通法的案例給予廣闊的詮釋” *Reyes v The Dental Board of South Australia* [2002] SASC 239 [27] 段；  
<http://www.austlii.edu.au/au/cases/sa/SASC/2002/239.html>
- [18] 法院裁定醫務委員會的政策陳述中的「道德試金石」，即「**可恥、不道德或不名譽**」行為，不是“專業行為失當”的要素，參照 *Dr To Chun Fung Albert v The Medical Council of Hong Kong* CACV000206/2000 第[21]段；  
[http://www.hklii.org.hk/hk/eng\\_jud/HKCA/2001/20011101\\_CACV000206\\_2000.html](http://www.hklii.org.hk/hk/eng_jud/HKCA/2001/20011101_CACV000206_2000.html).
- [19] 雖然條文列明「嚴重專業失當」只有撤銷或暫時吊銷執照兩項刑罰，但英國樞密院認為對牙醫來說法院有隱含權力只判處申斥或譴責，而非更嚴重的刑罰
- [20] *New South Wales Bar Association v Cummins* [2001] NSWCA 284 第[49]段；  
參照 <http://www.austlii.edu.au/au/cases/nsw/NSWCA/2001/284.html>
- [21] 見註腳[16]
- [22] 法院的準則是“他的行為是否低於其他醫生們所期望的水準”，參照 *Dr To Chun Fung Albert* (見文上) 第[13]段，及較早前的註腳
- [23] “專業不稱職或缺乏能力是不足以定罪的。必須為刻意不依隨被接受的標準，或非刻意的嚴重疏忽，反映出漠不關心的態度及濫用註冊醫生的特權”，參照 *Law Society of Tasmania v Turner and Kench* [2001] TASSC 129 第 [46] 段；  
[http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme\\_ct/2001/129.html](http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme_ct/2001/129.html)
- [24] 身為訟務律師的父親在推薦他兒子成為大律師時沒有披露他兒子曾在訟法律時作弊 – *Law Society of Tasmania v Richardson* [2003] TASSC 9 第[92]段；  
[http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme\\_ct/2003/9.html](http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme_ct/2003/9.html)；或是律師在推銷自己的服務時誤讀了通告 *A Solicitor v The Law Society of Hong Kong* FACV000007/2003 第 [98]段；  
[http://www.hklii.org.hk/hk/eng\\_jud/HKCFA/2003/20031219\\_FACV000007\\_2003.html](http://www.hklii.org.hk/hk/eng_jud/HKCFA/2003/20031219_FACV000007_2003.html)

- 
- [25] 作為法庭忠僕，一名澳洲的訟務律師因為 20 年來未有報稅及繳付入息稅而被裁定專業行為失當 – *NSW Bar Association v Stevens* [2003] NSWCA 261
- [26] *Legal Practitioners Conduct Board v Phillips* [2002] SASC 63 ;  
<http://www.austlii.edu.au/au/cases/sa/SASC/2002/63.html>
- [27] “ 當病人非常脆弱時濫用他受信任的身份以建立不當的關係 ” – *Dare v. General Medical Council* [2002] UKPC 54 ;  
<http://www.bailii.org/cgi-bin/markup.cgi?doc=/uk/cases/UKPC/2002/54.html>
- [28] *Snider v. Manitoba Association of Registered Nurses* ;  
<http://www.canlii.org/mb/cas/mbca/2000/2000mbca10015.html>
- [29] *Cummins* (見上文) 第[56]段
- [30] “ .....事發的地方是醫院，女的是護士，男的是醫生，更是醫院的監督。這關係是從雙方的專業關係建立，破壞了他在醫院應有的地位及影響力。 ” – *Hoile v. The Medical Board of South Australia* [1960] HCA 30 第 [7] 段 ;  
<http://www.austlii.edu.au/au/cases/cth/HCA/1960/30.html>
- [31] 英國一名獸醫因為未給他農場的動物足夠照顧而犯了「可恥的行為」，縱使他的疏忽是以一個農場的擁有人而非以獸醫的身份發生。這反映他缺乏獸醫應備的性格 – *Marten v Royal College of Veterinary Surgeons Disciplinary Committee* [1996] 1 QB 1 , 引用於 *Reyes* 第[33]段 (見上文)
- [32] *Re Law Society of Manitoba and Savino* (1983), 1 D.L.R. (4th) 285 , 引用於 *Snider* 案 (見上文)
- [33] 審裁小組成員：醫務委員會 – 5 名，包括 1 名行外人士；律師會 – 3 名，包括 1 名行外人士
- [34] 法院通常對紀律審裁處有監督 (即上訴) 司法管轄權。這可以是明文權力 (例如對英國的醫生)，參照 *Dare* (見上文)；或是法院對某些專業的傳統權力，如牙醫 (英國，*Preiss v the General Dental Council* [2001] UKPC 36 第 [2] 段；  
<http://www.bailii.org/uk/cases/UKPC/2001/36.html>) 或律師 (*A Solicitor v The Council of the Law Society of New South Wales* [2004] HCA 1 第 [2] 段；  
<http://www.austlii.edu.au/au/cases/cth/HCA/2004/1.html>)
- [35] “ .....這關係似乎具有三個一般的特徵：受托人有一定程度的酌情權或權利；受托人可獨自行使該酌情權而影響受益人法律或實際上的利益；相對受托人的酌情權或權利，受益人是較為無助的 – 參照 *Frame v Smith* (1987), 42 D.L.R. (4th) 81 , 引用於 *Alwest Properties Ltd. v. Ropplet* 1998 ABQB 1027, 第 [6] 段；  
<http://www.canlii.org/ab/cas/abqb/1998/1998abqb1027.html>
- [36] *A and B, Legal Practitioners v Disciplinary Tribunal* [2001] TASSC 55 第[53]段；  
[http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme\\_ct/2001/55.html](http://www.austlii.edu.au/au/cases/tas/supreme_ct/2001/55.html)
- [37] 他們主要的責任是介紹第三者給欲取得或處置物業的客戶，但不須註冊業權文件或為物業估價，這是與內地房產經紀人的主要不同處
- [38] 持牌人被他前乾媽控告因而被裁定曾在 1997 年的不同物業投資中榨取了她的金錢，反映他可能濫用了專業知識 – *Ho Yin Yuk v Lam Ka Lok* HCA012957/1999;
- [39] 法院說香港的地產代理只是經紀人，跟英國不同 – 作者對此存疑，況且在英國代理是不用領牌的！*Tai Sang Kung Limited v Paraking Limited and Another* HCA002503/1998 第[54]段；  
[http://www.hklii.org.hk/hk/eng\\_jud/HKCFI/2001/20010825\\_HCA002503\\_1998.html](http://www.hklii.org.hk/hk/eng_jud/HKCFI/2001/20010825_HCA002503_1998.html)；及見下文 *Chu Wai Ha*



- [40] 參考本局專題論集。 *Chiu Wai Ling v Chan Yau Chi and Another* DCCJ000346/2001 第[30]段；  
[http://www.hklii.org.hk/hk/eng\\_jud/HKDC/2002/20020301\\_DCCJ000346\\_2001.html](http://www.hklii.org.hk/hk/eng_jud/HKDC/2002/20020301_DCCJ000346_2001.html)
- [41] 參考「常規規例」第 5.11(b)。 *Chu Wai Ha v Tse Ki Po and Another* DCCJ011039/2001 第[94]段；  
[http://www.hklii.org.hk/hk/eng\\_jud/HKDC/2003/20030506\\_DCCJ011039\\_2001.html](http://www.hklii.org.hk/hk/eng_jud/HKDC/2003/20030506_DCCJ011039_2001.html)
- [42] 若同一時間視察多間物業，應該何時簽署紀錄確認？ SCTC 024914/03 (EAA/COM/CAS/03/253)
- [43] 地產代理在按揭交易中的角色？ DCCC 365/2002 (EAA/COM/CAS/00/363)
- [44] 「適當人選」這名詞通常在規管技術人員的法例出現，如計程車司機（英國），移民代理人（澳洲），保險經紀及保安人員（香港），作者估計不採用「專業失當行為」而採用這名詞的原因是為了反駁既非「專業人士」必不能作出「專業失當行為」的辯護。在 *Hughes and Vale Pty Ltd v The State of New South Wales (No.2)* [1955] HCA 28 第[9]段 (<http://www.austlii.edu.au/au/cases/cth/HCA/1955/28.html>)，法院說“「適當人選」這意思在不同職位及職業當然是熟識的傳統字眼。但他們引用這名詞的主要目的是給予最廣闊的判斷及拒絕權。「適當」可說是包括－誠信，知識及能力：“為真確執行沒有惡意，影響或偏好的誠信，能完成一件事的知識；及他可以不是因為沒有能力或窮困而忽略了他的職位”。法院考慮一個人是否持有酒牌的適當人選時，不應僅諮詢他的人格，每一件案件必須視乎本身的情況……”
- [45] *Cummins* (見上) 第[50]段
- [46] “當考慮是否將律師從登記冊中除名時，最終是須證明該人是否作為最高法院的僕人的「適當人選」 *A Solicitor v The Council of the Law Society of New South Wales* 第[15]段 (見上文)。
- [47] “一般來說，從字義來分辨「專業失當行為」、「適當人選」、「名聲及人格良好」、「不專業的行為」、「令人不滿的專業行為」等都沒有多大幫助或需要。一個法律管轄區的法例定義可能與其他的有差別，或已被法庭作出了不同解釋。法院在裁決時過份地探討名詞的字面意義是不恰當的” - *Cummins* 第[50]段 (見上文)
- [48] 參照 *Snider* (見上文)
- [49] 澳洲地產代理的紀律是由行政審裁處審理：如商業牌照局（維多利亞省）；商業及消費者審裁處（昆士蘭省）
- [50] 共處理了 24 宗案件，2 名律師被撤銷執照，另有 4 位被暫時吊銷執照 – 2003 年年報。律師如宣布破產會自動被撤銷執照，但地產代理則必須經過「適當人選研訊」
- [51] 審訊了 13 宗案件，其中 8 名醫生被「暫時吊銷執照」數月 – *新聞通訊* 第 9 期，2004 年 2 月
- [52] *D'Atri v Chilcott* (1975), 7 O. R. (2d) 249 (H.C.)，引述於 *Alwest Properties* 第[51]段 (見上文)
- [53] 據昆士蘭省的《2000 年地產代理及汽車中介人條例》地產代理若非得到客戶真正同意而購入其房產是違法的。香港沒有相同的成文法例
- [54] HCMA No. 693/2002 – 法庭未有正確解釋被告人保持緘默的權利，所以上訴得直獲釋 (EAA/COM/CAS/CC/139)
- [55] HCMA No. 872/2003 – 等候向終審法院上訴 (EAA/COM/CAS 01/589)



