

《操守守則》第3.7.3段

地產代理和營業員應緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式。

事例(一)

拒絕退還「可供出售證明書」

一名持牌人與一名欲於居者有其屋計劃下的第二市場出售其居屋單位的賣方簽訂非獨家地產代理協議。該協議內附載一條條款，規定賣方將「可供出售證明書」交給該持牌人，並於六個月內不能收回。賣方在該六個月期間經另一持牌人介紹一位有興趣購買其居屋單位的買家，但賣方須向該另一持牌人出示「可供出售證明書」方可簽署臨時買賣協議。賣方通知該持牌人退還該「可供出售證明書」。可是，該持牌人拒絕退還該「可供出售證明書」。

評註及提示：

在該個案中，雖然該持牌人並非賣方的獨家代理，但拒絕退還該「可供出售證明書」，令到其他持牌人不能代表賣方。這行為構成違反公平競爭原則，該持牌人因而未有遵從《操守守則》第3.7.3段。

良好及公平的經營手法，可加強消費者的信心，締造利好的營商環境，是促進經濟發展的重要元素。

持牌人應緊守公平競爭的原則，並須避免從事違反公平競爭原則的作業方式。

事例(二)

擅自取用樓盤資料

兩名持牌人未得僱主同意，抄錄在僱主電腦內的樓盤資料。他們涉嫌未得僱主允許，把屬於僱主的客戶或放盤資料轉移至另一家地產代理公司。

評註及提示：

有些持牌人未得其僱主的允許，把屬於其僱主的客戶或放盤資料轉移至另一家地產代理公司。在大部分的個案中，該等持牌人會從該另一家地產代理公司，獲得更高比率的佣金或其他利益，而其僱主最終會因客戶或放盤資料被轉移而損失佣金。

上述個案中俗稱「偷盤射單」的行為不但嚴重破壞僱主與員工之間的互信關係，而且妨礙了行業間開放公平的競爭環境，兩名持牌人因而沒有遵守《操守守則》第3.7.3段。

每名僱員在普通法下應對其僱主忠誠及誠實。若違反該等職責，僱員可能被其僱主起訴，追討損失。持牌人在未得其僱主的允許，把屬於其僱主的客戶或放盤資料轉移至另一家地產代理公司，不論該地產代理公司是否由該持牌人擁有，持牌人亦可能觸犯《刑事罪行條例》下的「有犯罪或不誠實意圖而取用電腦」的刑事罪行。視乎個案的情況而定，該受僱的持牌人亦可能觸犯《防止賄賂條例》內的罪行。若該受僱的持牌人在沒有得到其僱主的允許的情況下，接受與其僱主事務或業務有關的「利益」，便屬受賄而可能觸犯《防止賄賂條例》第9(1)條的罪行，而向該受僱的持牌人提供利益的人士亦可能因為行賄而觸犯《防止賄賂條例》第9(2)條的罪行。

樓盤和客戶資料是地產代理公司的重要財產，持牌人在未經僱主同意的情況下，切勿擅自取用這些屬於僱主的資料作業務以外的用途，否則有可能違反《操守守則》而被紀律處分。

根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)，任何人披露未經資料使用者同意而取得的個人資料，意圖獲得利益或導致資料當事人蒙受損失，即屬犯罪。若資料的披露導致當事人心理受創，不論其意圖，亦屬犯罪，這兩項罪行的最高刑罰是罰款\$1,000,000和監禁5年。

地產代理監管局
香港灣仔皇后大道東183號合和中心48樓
熱線：2111 2777
網址：www.eaa.org.hk