

《操守守則》第3.1.1段

地產代理和營業員在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動。

事例(一)

安排非法租賃

一名持牌人安排業主與租客，就一居者有其屋計劃下之單位訂立租約，但當時該單位之轉讓限制仍未被解除。該持牌人只告訴業主和租客該單位受轉讓限制，卻沒有告訴他們落實所商議的租賃實屬違法。其後，業主因在單位的轉讓限制仍未被解除便訂立租約而被裁定違反《房屋條例》第27A條之罪行，及被判罰可觀的罰款。持牌人則因未有避免從事可能觸犯法律的活動，被紀律委員會懲處。

評註及提示：

根據《房屋條例》第17B及27A條，如單位未解除轉讓限制，有關出售、出租或轉讓協議或其他文件均屬無效，而訂立該等協議或文件的人士亦屬違法。該人即屬犯罪，可處罰款\$500,000及監禁1年。持牌人亦可能因協助或教唆犯法者而犯同樣罪行。

在該個案中，該持牌人知道根據《房屋條例》，出租此單位屬非法轉讓。但他認為只要他提醒其客戶物業仍受轉讓限制便已足夠，他不知道安排客人就仍受轉讓限制的居屋計劃下的單位訂立租約可帶來嚴重的後果。該持牌人因此在執業時未有遵從《操守守則》第3.1.1段。為避免上述可能觸犯法律的活動，持牌人在安排客戶訂立租約前，須確保單位已獲解除轉讓限制。

根據就在公開市場轉讓居屋而發出的執業通告(編號04-03(CR))，監管局曾提醒持牌人切勿以身試法。根據《房屋條例》，香港房屋委員會轄下的「居者有其屋計劃」、「私人參建居屋計劃」、「租者置其屋計劃」等屋苑單位，其轉讓(包括出售、出租或轉按)均受

限制，直至此限制獲解除為止。解除轉讓限制的條件列於《房屋條例》的附表。

當單位未獲解除轉讓限制之前，業主不得轉讓、押記或放棄該單位之管有權，包括不得簽訂意圖進行上述事項的協議。但是在出售的情況中，買賣雙方可簽訂買賣合約(包括臨時買賣合約)，惟該合約必須包括一項特別條件，即：房屋署署長所評估的補價，須於土地轉讓之前和在由合約訂立日期起計28天內，或在署長另外規定的期限內，向香港房屋委員會繳付。

此外，如欲在標準的臨時買賣合約內加上上述的特別條件，由於涉及買賣雙方權責的法律問題，亦可能影響合約內的其他條款(如成交日期等)，有關合約的改動宜交由律師處理。

事例(二)

違反交通條例

一名高級督察目睹一名持牌人向停在紅燈前車上的司機及乘客兜攬生意，遞上住宅樓盤之宣傳單張。該持牌人先走近一輛停在慢線的車輛，然後又走近另一輛停在快線的車輛。交通燈轉為綠燈後，司機就將車輛駛離，但該持牌人仍然在車道上徘徊。因此，為避免撞倒他，一輛正在慢線行駛的車輛要轉到快線。

該高級督察請該持牌人返回行人路上，並告知他，他的行為已違反《道路交通條例》。

評註及提示：

在該個案中，該持牌人在行車道上兜攬生意之行為無疑會危害自身及其他道路使用者的安全。該持牌人沒有避免違反《道路交通條例》第48條：「任何使用道路的行人，或於任何道路上駕駛人力車的人疏忽地危害其本人或他人的安全，即屬犯罪，可處罰款\$500」，因而未有遵從《操守守則》第3.1.1段。

持牌人在執業時必須避免從事可能觸犯法律的活動，並且必須奉公守法，切勿為了兜攬生意便罔顧其本人或其他人士的人身安全。

此外，地產代理公司僱主和管理層須設立妥善的程序或制度，監督和管理其地產代理工作的業務。倘若有前線從業員發生上述的操守問題，地產代理僱主或管理階層可被視為沒有設立妥善制度管理其業務，因而違反《常規規例》第15條。

因此，地產代理公司管理層有責任有效監控其調派往一手住宅樓盤銷售地點(包括樓盤地盤，銷售辦事處及附近一帶)(以下統稱為「一手樓盤銷售點」)推銷的員工。

根據就一手樓盤銷售點秩序而發出的執業通告(編號10-02(CR))所載的指引，地產代理公司必須：

- 委派一名員工監督以監察被調派往一手樓盤銷售點工作的員工。
- 編制一份被調派往一手樓盤銷售點的員工名單。
- 確保所有被調派往一手樓盤銷售點的員工佩戴地產代理證及職員證。
- 確保其員工不可在地鐵／火車站招攬生意。
- 確保其員工不可在商場及屋苑招攬生意(除非獲准許外)。
- 確保其員工不可截車及干擾駕駛人士。
- 確保其員工不可擺放廣告牌、橫額等阻礙公共地方。
- 確保其員工不可過分推銷，例如阻截行人、不斷游說。
- 確保其員工不可爭吵或打架。

事例(三)

保障個人資料

某持牌人在某買賣交易完成後，向其代表的買方客戶追收佣金。由於買方不滿其服務，所以拒絕支付佣金。該持牌人於是向買方發出追收佣金的信件，並將該信件的一份副本，寄給買方工作的學校的校長，以圖向買方施加壓力，逼使他盡早支付佣金。該信件載有買方購買的物業地址、價錢及所欠繳的佣金金額。

評註及提示：

在該個案中，該持牌人在未取得買方客戶事先同意下將買方的個人資料用在其他的目的，違反了《個人資料(私隱)條例》下有關係的「保障資料原則」，亦因而未有遵從《操守守則》第3.1.1段。

持牌人使用客戶的個人資料時，應遵守以下的規定：

- 從客戶收集的個人資料，只可用於對其履行地產代理責任的目的。
- 除非客戶自願及明確地同意，否則不可將客戶的個人資料披露予另一地產代理公司或將該等資料用作私人用途。

- 除非已符合《個人資料(私隱)條例》中相關的規定及已事先以書面形式通知客戶什麼類別的個人資料會被出售或轉移，及個人資料將會出售或轉移給哪些人士，並已獲得客戶對該出售或轉移其個人資料的書面及自願的同意，持牌人不應將客戶的個人資料售予或轉移給第三者以獲取金錢上或類同或其他的利益。
- 向客戶介紹其他服務(例如法律及按揭服務)時，先取得該客戶的明確及自願的同意，方可把他的個人資料轉移給服務提供者如律師事務所或財務機構。
- 除由個別人士直接收集個人資料外，當從其他途徑收集個人資料時(例如從土地註冊處取得某些物業的註冊業主的個人資料)，注意資料的來源可能已訂明個人資料可作之目的，把如此取得的個人資料用作訂明的目的以外的用途，可能違反《個人資料(私隱)條例》。
- 向客戶提供書面的「私隱政策聲明」，述明持有的個人資料類別，個人資料的主要使用目的及有關實務(例如資料的保留期間及保安措施)。
- 「私隱政策聲明」及私隱實務須在一般情況下提供予客戶查閱(例如在公司的網頁上展示該聲明)。
- 地產代理公司僱主和管理層應就保障個人資料私隱的政策及實務以及就有關機構最新發出的規定及指引，為員工提供培訓。