

通告

通告編號 07-06 (CR)

- 從業員推銷「一手」住宅樓盤時，必須顧及公眾安全，並且不可以滋擾他人。

「一手」住宅樓盤銷售的秩序問題

地產代理監管局接獲投訴，指稱從業員在推銷「一手」住宅樓盤時滋擾途人，並且造成混亂。監管局提醒從業員保持操守、依法執業。有關情況和法例如下：

1. 於鐵路車站滋擾乘客

從業員在鐵路範圍內，包括車站的出入口和出入閘機附近，未經許可而向乘客招攬生意或派發傳單，對乘客造成滋擾，並且由於堵塞出入口，因而阻礙人流及構成危險。

任何人士違反以下《香港鐵路附例》或《香港鐵路(西北鐵路)附例》的規例，即屬違法，可被判下列的處罰：

條例	有關附例	相關規例的簡述	處罰
25	香港鐵路	任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）任何部分作出對其他乘客造成滋擾或煩擾的行為	罰款\$5,000
30	香港鐵路	除非得到香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）內要約出售任何服務	罰款\$5,000 及 監禁 6 個月

條例	有關附例	相關規例的簡述	處罰
32	香港鐵路	除非得到香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在鐵路處所（除西北鐵路處所之外）任何部分派發任何書籍、單張或其他印刷品	罰款\$5,000 及 監禁 3 個月
22(1)(d)	香港鐵路 (西北鐵路)	任何人在西北鐵路處所內，不論何時不得騷擾任何人，或故意對他人的舒適或方便造成干擾	罰款\$5,000
26	香港鐵路 (西北鐵路)	除非獲得香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在西北鐵路處所的任何部分派發任何書籍、單張或其他印刷品或索取惠顧	罰款\$5,000
27	香港鐵路 (西北鐵路)	除非獲得香港鐵路有限公司書面特准，否則任何人不得在西北鐵路處所內要約出售任何服務	罰款\$5,000 及 監禁 6 個月

2. 於商場和屋苑騷擾途人

從業員未獲有關商場或大廈管理處准許，在商場或屋苑門口攔截顧客和居民，招攬生意和派發傳單，阻礙途人出入，對商戶、顧客及居民構成不便。

根據《簡易程序治罪條例》第 6A 條，任何人士在公眾地方，不斷請求他人光顧任何業務，以致對該人造成煩擾，即屬犯罪。最高可處罰款\$2,000 及監禁 6 個月。

3. 攔截及拍打車輛

從業員在樓盤附近的行車道上攔截車輛、招攬生意，對駕駛人士、車上乘客和其他路人造成阻礙及構成危險。

根據《道路交通條例》第 48 條，任何使用道路的行人疏忽地危害本人或他人的安全，即屬犯罪，可處罰款\$500。

在攔截別人駕車前往參觀樓盤時，從業員可能因拍打車輛，對他人造成財物損壞。

根據《刑事罪行條例》第 60 條，任何人士無合法辯解而損壞他人財產；意圖損壞或罔顧該財產是否會被損壞，即屬犯罪。一經循公訴程序定罪，可處監禁 10 年。

4. **在公眾地方擺放廣告牌和橫額**

從業員在公眾地方（包括行人路上）擺放摺合式枱凳、太陽傘、橫額及廣告牌，可能妨礙道路使用者視線及破壞公眾地方整潔，亦可能阻礙途人使用行人路。

1. 根據《簡易程序治罪條例》第 4A 條，任何人士無合法權力或解釋而陳列或留下任何物品，而這些物品可能對在公眾地方的人士或車輛造成阻礙、不便或危害者，可處罰款\$5,000 或監禁 3 個月。
2. 根據《簡易程序治罪條例》第 4(5)條，任何人士無合法權力或解釋，因在街道展售東西，而導致在公眾地方造成煩擾或阻礙，可處罰款\$500 或監禁 3 個月。

5. **代理之間因爭客而發生口角或身體碰撞**

過去，曾經有從業員在新樓盤的展銷地點，由於招攬客人，與同業發生爭執，甚至由口角演變成毆鬥。此等行為可能觸犯《侵害人身罪條例》第 39 條「襲擊致造成身體傷害」或第 40 條「普通襲擊」罪。

根據《侵害人身罪條例》第 39 條，任何人士因襲擊他人而造成身體傷害而被定罪，即屬犯可循公訴程序審訊的罪行，可處監禁 3 年。另根據同例第 40 條，任何人士因普通襲擊而被定罪，即屬犯可循簡易或公訴程序審訊的罪行，可處監禁 1 年。

6. 與途人發生言語衝突或侵犯他人身體

從業員進行推銷時，採取過份進取行為，例如未經準客戶同意便在其身上貼上屬於代理公司的標貼。

從業員於公眾地方推銷期間，對拒絕惠顧的路人態度欠佳，與路人發生言語衝突，甚至身體碰撞。

根據《侵害人身罪條例》第 40 條，任何人士因普通襲擊而被定罪，即屬犯可循簡易或公訴程序審訊的罪行，可處監禁 1 年。

7. 違反發展商的秩序規則

倘若發展商為維持銷售處秩序而制定規則，從業員應遵守有關規則。

8. 違反發展商的代理人數規限

倘若發展商就地產代理公司於特定時段內派駐銷售處的地產代理的人數有上限規定，地產代理公司管理層應該遵守。

監管局亦提醒從業員，根據監管局《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。同時，根據《操守守則》第 3.7.2 段，地產代理和營業員應避免任何可能影響行業聲譽的行為。因此，從業員倘若觸犯上述各有關的香港法例而受到刑責外，亦可能遭受地產代理監管局的紀律處分。

此外，根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）第 15 條，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。所以，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，同時遭受監管局的紀律處分。

2007 年 12 月