

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：

2021 年 5 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] 有限公司

(牌照號碼：C-[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：
C-[REDACTED] A000)

[由其公司董事陳 [REDACTED] 先生代表，另一董事梁 [REDACTED] 先生也有
列席]

第二答辯人： [REDACTED] 有限公司

(牌照號碼：C-[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：
C-[REDACTED] A000)

[由 [REDACTED] 律師代表]

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於嘉咸街 23 號的一手住宅樓盤「My Central」(「樓盤一」)發出廣告之前，未有取得樓盤一的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱二

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於馬寶道 3 號的一手住宅樓盤「君譽峰」(「樓盤二」)發出廣告之前，未有取得樓盤二的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱三

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於田灣街 12 號的一手住宅樓盤「南津・迎岸」(「樓盤三」)發出廣告之前，未有取得樓盤三的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱四

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於英皇道 856 號的一手住宅樓盤「君豪峰」(「樓盤四」)發出廣告之前，未有取得樓盤四的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱五

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於巴丙頓道 23 號的一手住宅樓盤「巴丙頓山」(「樓盤五」)發出廣告之前，未有取得樓盤五的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱六

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於沐寧街 8 號的一手住宅樓盤「啓德 1 號(II)」(「樓盤六」)發出廣告之前，未有取得樓盤六的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱七

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於永順街 51 號的一手住宅樓盤「柏傲灣 第二期」(「樓盤七」)發出廣告之前，未有取得樓盤七的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱八

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於忠正街 8 號的一手住宅樓盤「藝里坊・1 號」(「樓盤八」)發出廣告之前，未有取得樓盤八的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱九

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)段。

指稱詳情

約於 2019 年 2 月 1 日，你在就位於德輔道西 321 號的一手住宅樓盤「臻璈」(「樓盤九」)發出廣告之前，未有取得樓盤九的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 9 月 7 日，你就位於嘉咸街 23 號的一手住宅樓盤「My Central」(「樓盤一」)，沒有完整地告知會員有關樓盤一發展商就銷售委託所訂下的條款(「該等條款」)，以確保你的會員清楚並了解該等條款，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2018 年 2 月 3 日，你就位於馬寶道 3 號的一手住宅樓盤「君譽峰」(「樓盤二」)，沒有完整地告知會員有關樓盤二的發展商就銷售委託所訂下的應遵守事項(「該等事項」)，以確保你的會員清楚並了解該等事項，

因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱三

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2018 年 3 月 19 日，你就位於田灣街 12 號的一手住宅樓盤「南津・迎岸」（「樓盤三」），沒有完整地告知會員有關樓盤三的發展商就銷售委託所訂下的應遵守事項（「該等事項」），以確保你的會員清楚並了解該等事項，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱四

你沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e)條持有或繼續持有地產代理牌照，因你違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 10 月 24 日，你就位於英皇道 856 號的一手住宅樓盤「君豪峰」（「樓盤四」），沒有完整地告知會員有關樓盤四的發展商就銷售委託所訂下的應遵守事項（「該等事項」），以確保你的會員清楚並了解該等事項，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

對第一答辯人的指稱一、指稱二、指稱三及指稱四（「該四項指稱」）

1. 在該四項指稱中，提案人指稱第一答辯人約於 2019 年 2 月 1 日，在互聯網網站「www.kamson.com.hk」（「該網站」）分別就一手住宅樓盤「My Central」、「君譽峰」、「南津・迎岸」及「君豪峰」（「該等樓盤」）發出廣告之前，未有取得該等樓盤的賣方的書面同意。
2. 第一答辯人否認該四項指稱。第一答辯人的代表作供時並不爭議其公司確曾在有關時間於該網站發出該四項指稱的案情中所述的該等樓盤的資訊（「有關資訊」），但他辯稱有關資訊只是在第一答辯人自己的公司網站上發布，並不屬廣告。該代表並舉例指出，他認為那些在電視上播放的或在道路旁展示的海報才算是廣告。
3. 根據《地產代理條例》中的釋義：

「廣告(advertisement)包括任何形式的廣告，不論是否向公眾所發，亦不論是否採用以下方式 -

- (a) 在報章或其他刊物上刊登；
- (b) 在電視或電台播送；
- (c) 展示海報、通告、告示、標籤、廣告牌或貨品；

.....

(f) 任何其他方式，
而凡提述發出或發布廣告，須據此解釋」

4. 紀律委員會表示，該網站是由第一答辯人管理的，不論當時第一答辯人的原意是否向公眾發出有關資訊，事實上公眾人士當時可以在該網站上瀏覽到有關資訊，而且也可以看到有關資訊的下方列有第一答辯人公司營業員的名片，消費者若有意查詢及參觀示範單位可聯絡的銷售員及其聯絡方法，以及第一答辯人的地址。而有關資訊亦可為第一答辯人帶來生意上推廣的作用及潛在的利益。紀律委員會認為有關資訊已符合上文所述「廣告」在《地產代理條例》中的定義。
5. 然而，根據該等樓盤的賣方在地產代理監管局(「監管局」)調查本案期間向監管局作出的回覆，第一答辯人在發出有關資訊(亦即廣告)前並未取得他們的書面同意。
6. 因此，該四項指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定提案人對第一答辯人的該四項指稱皆成立。

對第一答辯人的指稱五、指稱六、指稱七、指稱八及指稱九(「該五項指稱」)

紀律委員會考慮過該五項指稱及相關的案情概要，以及第一答辯人承認該五項指稱及同意相關的案情概要，紀律委員會認為該五項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對第一答辯人的該五項指稱成立。

對第二答辯人的指稱一、指稱二、指稱三及指稱四(「對第二答辯人的四項指稱」)

1. 在對第二答辯人的四項指稱中，提案人指稱第二答辯人沒有完整地告知其會員該等樓盤的發展商就銷售委託分別所訂下的條款或應遵守事項，以確保其會員清楚並了解有關條款或事項，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。
2. 提案人呈交的該等樓盤的發展商致第二答辯人的銷售委託書(「該等委託書」)中清楚註明，若要發佈廣告，需另外得到發展商的書面同

意。

3. 第二答辯人承認他們在有關時間並沒有獲得發展商及/或賣方的書面同意以讓其會員就該等樓盤發佈廣告。然而，第二答辯人辯稱他們在收到該等委託書後，已分別就該等樓盤向其會員發出通告(「該些通告」)，並在該些通告中提醒其會員「必須確保所有宣傳廣告需遵從發展商公佈之售樓說明及宣傳資料。並必須遵守香港法例、地產代理監管局指引及一手住宅物業銷售監管局所訂條例」。該些通告的下方還有「溫馨提示：(1)各有效會員須留意地產代理監管局所發出之有關一手住宅物業銷售最新指引 (2)...」。
4. 紀律委員會認為上述的提醒字眼均太籠統，第二答辯人並沒有在該些通告中清晰明確地說明：雖然第二答辯人已獲該等樓盤的發展商的銷售委託，但第二答辯人及其會員實際上尚未獲其書面同意可就該等樓盤發佈廣告。第二答辯人也沒有在發出該些通告時夾附該等委託書，讓其會員完整無缺地了解該等委託書中所訂下的條款或應遵守事項。因此，該些通告有可能令其會員誤會發展商已同意可就該等樓盤發佈廣告。
5. 紀律委員會認為提案人對第二答辯人的四項指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定提案人對第二答辯人的四項指稱皆成立。

(B) 對兩位答辯人的判決

紀律委員會已考慮並衡量過該個案整體的案情，及第一和第二答辯人的求情陳詞，一致決定對第一及第二答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

指稱一

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$6,500。

指稱二

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$6,500。

指稱三

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$6,500。

指稱四

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$6,500。

指稱五

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

指稱六

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

指稱七

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

指稱八

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

指稱九

1. 對第一答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000。

綜合上述九項有關罰款的處分，第一答辯人須於2021年7月 日或之前繳交合共港幣\$51,000的罰款。

第二答辯人

指稱一

對第二答辯人作出譴責。

指稱二

對第二答辯人作出譴責。

指稱三

對第二答辯人作出譴責。

指稱四

對第二答辯人作出譴責。

■■■■■■■■■■ (主席)

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

日期：2021 年 7 月■■日