

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 7 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

[REDACTED] 有限公司

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

[由其公司資深區域營業董事黎 [REDACTED] 先生(「黎先生」)代表]

有關事項

對答辯人的指稱如下：

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)條。

指稱詳情

約於 2020 年 6 月 19 日，你在就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「SEA TO SKY」(「該樓盤」)發出廣告之前，未有取得該樓盤的賣方的書面同意，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)條。

指稱詳情

約於 2020 年 6 月 19 日，你在就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「SEA TO SKY」(「該樓盤」)發出廣告之前，未有取得該樓盤的賣方的書面同意，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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 6 月 19 日，你就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「SEA TO SKY」所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-02(CR)中「(14)為增加透明度以更好地保障消費者的利益，地產代理公司必須於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明或確保其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明：...廣告發出或更新的日期。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 6 月 19 日，你就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「SEA TO SKY」所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-02(CR)中「(14)為增加透明度以更好地保障消費者的利益，地產代理公司必須於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明或確保其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明：...廣告發出或更新的日期。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

判決書

(A) 就指稱一、指稱二及指稱四的裁斷

1. 就指稱一及指稱二，提案人指稱答辯人在其位於沙田的一間店舖(「該店舖」)外的兩個位置分別放置一個有關一手住宅樓盤「SEA TO SKY」(「該樓盤」)的廣告牌(「廣告 I 及廣告 II」)，但答辯人在發出廣告 I 及廣告 II 前，並未有取得該樓盤的賣方的書面同意。另外，就指稱四，提案人指稱答辯人沒有在廣告 II 中清楚及可閱地述明或確保廣告 II 中清楚及可閱地述明廣告 II 發出或更新的日期。
2. 就指稱一及指稱二，根據該樓盤的賣方向監管局提供的回覆，在答辯人發出廣告 I 及廣告 II 前，該樓盤的賣方並沒有向答辯人發出書面同意。另外，就指稱四，答辯人在監管局調查本案期間的書面回覆中承認其職員一時大意而沒有在廣告 I 及廣告 II 中述明廣告發出或更新的日期。而在答辯人的代表黎■■■■先生(「黎先生」)與提案人在研訊開展前所簽署的「同意事實」中，答辯人亦再次承認，答辯人沒有在廣告 I 及廣告 II 中述明廣告 I 及廣告 II 發出或更新的日期。
3. 答辯人否認上述三項指稱主要是基於答辯人認為廣告 I 及廣告 II 屬同款廣告，提案人不應重覆提出指稱。
4. 在提案人所呈交的證據中，其證人梁■■■■先生(「梁先生」)(即監管局的行動組主任)在巡查搜證過程中所拍下的若干照片顯示該店舖外的不同位置各擺放廣告 I 和廣告 II，廣告 I 和廣告 II 確屬同款廣告。梁先生作供時亦指出當時廣告 I 和廣告 II 是在該店舖外的不同位置擺放的。
5. 另一方面，黎先生作供時辯稱當時在該店舖外可能只有一塊有關該樓盤的廣告板。然而，在梁先生巡查時黎先生自己並不在現場，黎先生只是根據梁先生的供詞作出推測，他並未能提供其他佐證支持他的推測。再者，黎先生的供詞與答辯人在監管局調查本案期間的書面回覆並不一致，答辯人當時並沒有爭議在有關時刻在該店舖外是有兩塊有關該樓盤的廣告板。

6. 紀律委員會認為雖然提案人的證據中並沒有照片同時顯示廣告 I 及廣告 II，但亦沒有相反證據顯示廣告 I 或廣告 II 曾被人在梁先生巡查過程中移動過。故此，就事實裁斷而言，紀律委員會信納梁先生的供詞，認為本個案涉及兩則相同內容的廣告，即廣告 I 及廣告 II。
7. 而就兩則廣告分開提出指稱，提案人應紀律委員會的要求提交了增補書面陳詞，該陳詞中列舉了監管局就持牌人同時發出多則相同的違規廣告的執法原則的先例，當中有一宗個案(研訊編號 16/011)(「該個案」)涉及持牌人在兩條相近街道的支柱上分別張貼兩個內容相同的廣告。監管局在該個案中亦就該兩則廣告分開提出指稱，當時紀律委員會的研訊審裁小組裁定有關的兩項指稱皆成立，涉案持牌人亦受到處罰。
8. 紀律委員會認同該個案與本案甚為相似。因此，紀律委員會接納提案人就本案中的廣告 I 及廣告 II 分開提出指稱，以保持監管局就持牌人同時發出多則內容相同的違規廣告的執法一致性，以有效地對持牌人進行監管，加強執法的阻嚇作用，保障消費者的利益。
9. 紀律委員會經詳細考慮研訊雙方在研訊時就上述三項指稱所提交的證據和陳詞，並詳閱了提案人其後應紀律委員會的要求所提交的增補書面陳詞後，認為上述三項指稱是有充分理據支持的，紀律委員會因此一致裁定提案人對答辯人的上述三項指稱(即指稱一、指稱二及指稱四)皆成立。

(B) 就指稱三的裁斷

紀律委員會考慮過指稱三及相關的案情簡要，以及答辯人承認指稱三及同意相關的案情簡要，紀律委員會認為提案人對答辯人作出的指稱三是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的指稱三成立。

(C) 判決

1. 就對答辯人的判處，紀律委員會已考慮並衡量過本案整體的案情，答辯人過往的違規紀錄及其書面求情陳詞。紀律委員會同意其求情陳詞中所指本案的判處應以整體罰則的原則為基準。

2. 紀律委員會一致決定對答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

指稱一

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$40,000。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$40,000。

指稱三

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$9,000。

指稱四

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$9,000。

- (I) 紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，決定就指稱一及指稱二對答辯人的罰款共為港幣\$40,000；就指稱三及指稱四對答辯人的罰款共為港幣\$9,000。
- (II) 綜合上述四項指稱的罰款，答辯人須於 2021 年 11 月 日或之前繳交合共港幣\$49,000 的罰款。

(主席)

日期：2021 年 10 月 日