

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：

2022 年 1 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]

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

(答辯人自行出席研訊)

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 8 月 24 日，你就位於 Portion [REDACTED] Wong Chuk Street, Kowloon 的物業租賃事宜中，以粗言穢語辱罵查詢人。你的行為令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

指稱二

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2018 年 11 月 27 日或 2018 年 11 月 28 日，你就位於九龍深水埗青山道 60E 號興業大樓某單位的租賃事宜中，以粗言穢語辱罵查詢人。你的行為令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

指稱三

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2019 年 4 月 28 日，你就位於九龍深水埗福榮街 155 號冠奇大廈某單位的租賃事宜中，以粗言穢語辱罵查詢人。你的行為令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

指稱四

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2019 年 4 月 28 日，你就位於九龍深水埗福榮街 155 號冠奇大廈某單位的租賃事宜中，向查詢人發出具侮辱性的語音訊息。你的行為令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

指稱五

你沒有資格根據《地產代理條例》第 19(1)(c)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 2019 年 7 月 9 日，就你透過互聯網網站「<https://www.hkjoe.com>」發出的多則物業廣告，你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：(a)廣告所載物業的物業編號；及(b)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) 對答辯人的指稱一、指稱四及指稱五的裁斷

紀律委員會考慮過指稱一、指稱四及指稱五及相關的案情簡介，以及答辯人承認該三項指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為該三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答辯人的**指稱一、指稱四及指稱五成立**。

(B) 就指稱二及指稱三的裁斷

就提案人對答辯人作出的指稱二及指稱三，紀律委員會詳細考慮了研訊雙方的陳詞及提交的相關證據後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，紀律委員會信納提案人的案情，一致裁定提案人對答辯人的**指稱二及指稱三皆成立**，理由如下：

1. 提案人的證人連■■■女士(「連女士」)就指稱二的證供清晰合理，和文件證據相互吻合，尤其是關鍵事宜(即答辯人當時對她所說的粗言穢語的字眼)。紀律委員會認為連女士是誠實可靠的證人。再者，答辯人選擇不向連女士作出任何盤問，以對其證供提出質疑和爭議。紀律委員會因此信納連女士的證供。
2. 提案人的另一名證人蘇■■■先生(「蘇先生」)沒有出席研訊。他在監管局調查本案期間向監管局提供了書面事件陳述(「該事件陳述」)。答辯人沒有就蘇先生在該事件陳述中就指稱三的陳述提出令人信服的爭議，紀律委員會信納該事件陳述中所述的內容。
3. 答辯人否認指稱二及指稱三。他選擇不作供，只在陳詞環節中辯稱他並沒有向連女士及蘇先生說粗言穢語。但答辯人未能提供佐證以支持

其辯解。紀律委員會並不信納答辯人在未經宣誓及盤問下作出的辯解。

(C) 對答辯人的判決

紀律委員會考慮了相關的案情及答辯人作出的求情陳詞，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) 答辯人的牌照被暫時吊銷 21 天。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 答辯人的牌照被暫時吊銷 21 天。

指稱三

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 答辯人的牌照被暫時吊銷 21 天。

指稱四

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 答辯人的牌照被暫時吊銷 21 天。

就上述四項有關暫時吊銷答辯人的牌照的處分，紀律委員會在考慮整體罰則的原則下，答辯人的牌照自 2022 年 3 月 ■ 日至 2022 年 4 月 ■ 日(首尾兩天包括在內)的 21 天內被暫時吊銷。但倘若答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知答辯人的日期為準。

備註：

上述暫時吊銷答辯人的牌照的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會

施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

指稱五

(a) 對答辯人作出**譴責**；及

(b) **罰款港幣\$6,000**，罰款須於 **2022 年 2 月 ■ 日**或之前繳交。

■■■■ (主席)

■■■■
■■■■

日期：2022 年 2 月 ■ 日