

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 4 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]  
(牌照號碼： [REDACTED]  
及營業詳情說明書號碼： [REDACTED])

第二答辯人： [REDACTED]  
(牌照號碼： [REDACTED]  
及營業詳情說明書號碼： [REDACTED])

[兩位答辯人皆由 [REDACTED] 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)條。

**指稱詳情**

約於 2020 年 6 月 30 日，你在發出就位於創新路 18 號的住宅樓盤「海日灣 II」(「該樓盤」)的物業廣告之前，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 30 日，你在發出就位於創新路 18 號的住宅樓盤「海日灣 II」(「該樓盤」)的物業廣告之前，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。

對第二答辯人的指稱如下：

### **指稱**

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 30 日，你在發出就位於創新路 18 號的住宅樓盤「海日灣 II」(「該樓盤」)的物業廣告之前，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。

## **判決書**

### **(A) 就有關事項的裁斷**

#### **指稱**

- 在分別對第一答辯人的兩項指稱及對第二答辯人的一項指稱中，提案人皆指稱兩位答辯人約於 2020 年 6 月 30 日，在發出就位於創新路 18 號的住宅樓盤「海日灣 II」(「該樓盤」)的物業廣告之前，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》(「該規例」)第 9(2)條(「第 9(2)條」)。

#### **案情**

##### **對第一答辯人的指稱一的案情**

- 在有關期間，第一答辯人是持牌地產代理，並經營地產代理業務。
- 約於 2020 年 6 月 30 日，地產代理監管局(「監管局」)職員發現第一

答辯人安排或准許透過互聯網網站「<https://www.28hse.com/>」發出或發布一則物業廣告，當中包括以下字句：「大埔 海日灣 II 出售 - 「海日灣 II」白石角 最實用 三房一套 大件抵買」、「物業編號 hor617(此編號由代理提供)」、「售價 \$1,450 萬」、「實用面積(呎) 1,019」、「樓齡(年) 1」、「物業地址 創新路 18 號」、「刊登或續期日 2020-06-22」和「聯絡方法 地產代理盤 中原地產 C-000227」等字句(「該廣告一」)。

4. 該廣告一所指的物業為該樓盤。
5. 然而，第一答辯人在發出該廣告一之前，未有取得該樓盤的賣方的書面同意。

#### 對第一答辯人的指稱二的案情

6. 在有關期間，第一答辯人是持牌地產代理，並經營地產代理業務。
7. 約於 2020 年 6 月 30 日，監管局職員發現第一答辯人安排或准許透過互聯網網站「<https://www.28hse.com/>」發出或發布一則物業廣告，當中包括以下字句：「大埔 海日灣 II 出售 - 科學園 「海日灣 II」無敵海景 1 房天台特式 #中原主區」、「物業編號 ADS(此編號由代理提供)」、「售價 \$810 萬」、「實用面積(呎) 398」、「物業地址 創新路 18 號」、「刊登或續期日 2020-06-29」和「聯絡方法 地產代理盤 中原地產 C-000227」等字句(「該廣告二」)。
8. 該廣告二所指的物業為該樓盤。
9. 然而，第一答辯人在發出該廣告二之前，未有取得該樓盤的賣方的書面同意。

#### 對第二答辯人的指稱的案情

10. 在有關期間，第二答辯人是持牌地產代理，並經營地產代理業務。
11. 約於 2020 年 6 月 30 日，監管局職員發現第二答辯人安排或准許透過互聯網網站「<https://www.28hse.com/>」發出或發布一則物業廣告，當中包括以下字句：「大埔 海日灣 II 出售 - 【兩房兩廁】 巨廳巨房 大埔新豪宅區」、「物業編號 F3CNSEATO22 (此編號由代理提供)」、

「售價 \$912 萬」、「實用面積(呎) 617」、「物業地址 創新路 18 號」、「刊登或續期日 2020-06-23」和「聯絡方法 地產代理盤 利嘉閣(葵涌廣場)」等字句(「**該廣告三**」)。

12. 該廣告三所指的物業為該樓盤。
13. 然而，第二答辯人在發出該廣告三之前，未有取得該樓盤的賣方的書面同意。

#### **研訊雙方的陳詞及證供**

14. 就著該規例的第 9(2)條訂明 「持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。」，在正式傳召證人前，紀律委員會及與案雙方，即兩位答辯人的代表律師(洪律師)及提案人(大律師)商討了就著相關的規例，及應用的法律原則。兩位答辯人的立場是，該規例的第 9(2)條需要由提案人舉證證明，兩位答辯人有分別安排或准許案情中所述的三則涉事廣告(「**該三則涉事廣告**」)的發放。兩位答辯人的辯解是，該三則涉事廣告的發放，是兩位答辯人當時的地產代理僱員私人的行為，並無證據顯示兩位答辯人知情，兩位答辯人沒有安排或准許該三則涉事廣告的發放。
15. 提案人的立場是，第 9(2)條乃屬嚴格責任規例，提案人無須證明兩位答辯人知情。
16. 經過雙方的協議，雙方呈遞「同意案情」。
17. 提案人的證人，即監管局職員陳 █ 女士(「**陳女士**」)作供，其證供解說她跟進市民的投訴，並於 2020 年 6 月 30 日(肇事日)在網上看見並打印出該三則涉事廣告。該三則涉事廣告分別載有第一答辯人的公司名稱、其牌照號碼，及其兩名僱員 █ 、陳 █ 的名字、半身相片和聯絡電話號碼；第二答辯人的公司名稱，及其僱員李 █ 的名字、半身相片和聯絡電話號碼。陳女士於是分別發信給兩位答辯人，對事件作出調查，亦收到他們的回覆。在盤問陳女士期間，洪律師強調該三則涉事廣告沒有顯示兩位答辯人的 logo(公司標記)。洪律師向陳女士指出，該三則涉事廣告是相關的地產代理個人的行為，不是兩位答辯人公司的行為，陳女士並無作出對兩位答辯人有利的回答。
18. 第一答辯人之證人羅 █ 女士(「**羅女士**」)，其職位為董事(法律，監

察及客戶服務)。羅女士作供時指出她的公司所僱用的地產代理的工作是聯絡客人、處理交易的文件、介紹樓盤等，但不包括發放廣告。她闡述公司內部文件的內容，當中列明公司員工於外間網上平台刊登廣告時必須遵守有關的規則，包括先取得直屬主管及區域經理批准，及「在發出物業廣告之前，須取得該賣方的書面同意/表格三或五」。該份由羅女士簽署致各同事的公司內部文件亦列明，「如有廣告被地產代理監管局發現違規，公司可能會遭罰款，...如因個別職員違反法規或操守守則而導致公司被罰款，有關員工及其管理層需按比例分擔有關罰款。」

19. 第一答辯人收到陳女士以監管局的名義發出的查詢信後，羅女士就著該廣告一和該廣告二的事宜，詢問僱員 [REDACTED] 和陳 [REDACTED] 而得悉他倆並未在事前獲得該樓盤發展商的同意書，亦未依內部守則作出要求批准發放廣告的申請，羅女士於是向該兩名僱員作訓示，並保留處分。
20. 在接受提案人盤問期間，羅女士就著發放廣告的事項說明公司同事一般都有發放廣告以增加業務渠道的需要，但他們一定要通知公司，獲直屬主管及區域經理的批准，審視廣告的內容才可以，否則沒有獲批准的全屬個人行為，獲批准的則才屬公司的行為，公司才負責。羅女士同意提案人向她指出的這說法：以公眾人士的角度和行外人的觀感，該廣告一及該廣告二都是第一答辯人中原地產代理有限公司的廣告，以及該些內部守則、指引都是公司內部的文件，行外人無從得悉。
21. 第二答辯人之證人陳 [REDACTED] 先生(「陳先生」)，其職位為條例執行經理，他作供時說明其公司僱員李 [REDACTED] (職銜為高級客戶董事)因這次該廣告三事件，以私人理由於 2020 年 7 月 10 日辭職，李 [REDACTED] 曾於 2017 年 10 月 24 日收到第二答辯人的警告信，內容是譴責李 [REDACTED] 違反公司守則，即未得公司授權以及取得發展商書面同意下，刊登一手住宅物業廣告。陳先生相信李 [REDACTED] 辭職與該警告信以及這次重犯有關。
22. 陳先生亦闡明，雖然李 [REDACTED] 的職銜為高級客戶董事，但此董事不是「公司董事」，李 [REDACTED] 只是一般營業員而已，而一般營業員的工作和職務，是搵客(即招客)、聯絡客戶、促成地產交易，並不包括發放廣告。
23. 在接受提案人盤問期間，陳先生同意提案人向他指出的這說法：以一般行外人的理解，甚麼高級聯席董事、高級客戶董事、高級經理等職銜，都是公司內部的稱呼，而違反公司守則與否，都是公司內部事宜，行外人無從得悉，照陳先生的說法，客戶董事、高級經理都是銷售員。

24. 就著一份網上的廣告，載有第二答辯人公司名稱和 7 名地產代理營業員的名字，陳先生表示，這份廣告相信是第二答辯人相關分行的員工自費發放的。
25. 在結案陳詞時，提案人重申她在正式傳召證人前的說法，即第 9(2) 條屬於嚴格責任規例。洪律師則強調該規例不屬於嚴格責任，亦力陳，提案人並無證據顯示，該三則涉事廣告是由兩位答辯人發放。

### **紀律委員會的裁決**

26. 廣告的定義，在《地產代理條例》第 2 條列明：  
*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；
  - (d) 派發傳單、小冊子、商品目錄、價目表或其他材料；
  - (e) 展示圖片或模型，或放映影片；或
  - (f) 任何其他方式，  
而凡提述發出或發布廣告，須據此解釋
27. 根據兩位答辯人的證人的證供，地產代理的工作是包括聯絡客人、處理交易的文件、介紹樓盤、搵客(即招客)、聯絡客戶、促成地產交易，而分行的員工亦有自費在網上發放廣告的情況，加上廣告 (advertisement)的定義是包括任何形式的廣告，因此發放廣告，以服務客人，定必是地產代理工作的一部分，兩位答辯人定必准許其營業員為服務客人而發放廣告，其營業員才可以執行地產代理的職能。對公眾人士而言，他們不會知道營業員需要申請，兩位答辯人批准後才可以發放廣告，對公眾人士而言，營業員確實有表面權限(ostensible authority)分別代表兩位答辯人。
28. 該規例的第 9 條，關於廣告宣傳的條文如下：
  - 9(1) 持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。
  - 9(2) 持牌地產代理在就賣方的住宅物業發出廣告之前，須取得該賣方的書面同意。

29. 第 9(1)條和第 9(2)條有明顯的分別，洪律師的陳詞，只能適用於分析第 9(1)條。第 9(2)條屬嚴格責任規例，其條文「須取得該賣方的書面同意」的履行，和因沒有履行而衍生的後果，是需要兩位答辯人承擔，這個責任是不可轉授的責任(non-delegable duty)，不可轉給其僱員。
30. 紀律委員會於研訊編號 20/109 的判決書(日期：2020 年 11 月 19 日)有這個說法：  
「縱使沒有證據證明該網站是屬於答辯人或是由答辯人管理的，相關廣告自然和合理地讓公眾人士理解為是由答辯人發出、或同意發出的。相關廣告亦為答辯人帶來推廣的作用。」

本紀律委員會同意這個說法。

31. 對於嚴格責任原則，有普通法的辯護或免責理由，即答辯人需要舉證，答辯人有良好及足夠理由相信答辯人已經遵守了法律上的要求，雖然這相信後來發覺是錯誤的。兩位答辯人的證據和證人的證供，完全沒有涉及這個議題。
32. 兩位答辯人就著發放廣告有一些內部指引，若果該些內部指引的目的有包括試圖凌駕第 9(2)條的運作，則這個試圖屬徒然的舉動。
33. 因此本紀律委員會一致裁定提案人對兩位答辯人的共三項指稱都成立。

#### **(B) 對兩位答辯人的判決**

1. 紀律委員會在作出判處前已考慮並衡量過本案整體的案情，兩位答辯人過往與這次指稱相類同的違規紀錄，以及兩位答辯人的求情陳詞。
2. 紀律委員會一致決定對兩位答辯人分別行使《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**

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$62,500。

指稱二

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$62,500。

綜合上述兩項有關罰款的處分，第一答辯人須於 2022年7月█日或之前繳交合共港幣\$125,000的罰款。

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$20,500，罰款須於 2022年7月█日或之前繳交。

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

日期：2022年6月█日