

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 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：

[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(法律、監察及客戶服務)羅 [REDACTED] 女士代表]

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(3)條。

指稱詳情

約於 2020 年 4 月 27 日，你就位於 Unit [REDACTED]/F, Block 6, St Martin, 12 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業(「物業一」)安排或准許以有別於物業一的賣方所指示的售價宣傳物業一，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(3)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(3)條。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 20 日，你就位於 Unit [REDACTED]/F, Block 1, St Martin, 12 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業(「物業二」)安排或准許以有別於物業二的賣方所指示的條款宣傳物業二，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(3)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(3)條。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 20 日，你就位於 Unit [REDACTED]/ F, Court A Tower 1, The Horizon, 18 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業(「物業三」)安排或准許以有別於物業三的賣方所指示的條款宣傳物業三，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(3)條。

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

2020 年 4 月 27 日，你就位於 Unit [REDACTED]/F, Block 6, St Martin, 12 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業所編制的宣傳物品，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(38) 持牌人在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱五

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 5 月 20 日，你就位於 Unit [REDACTED]/F, Block 1, St Martin, 12 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業所編制的宣傳物品，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的

執業通告編號 13-04(CR)中「(38) 持牌人在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱六

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 5 月 20 日，你就位於 Unit [REDACTED] / F, Court A Tower 1, The Horizon, 18 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業所編制的宣傳物品，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(38) 持牌人在編制宣傳物品以協助推廣發展項目時，地產代理公司須採取一切合理步驟核實該等宣傳物品所載資料的準確性，並在發出前取得賣方就所載資料的準確性及完整性的明確書面批署」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

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(5)條。

指稱詳情

約於 2020 年 5 月 20 日，在位於 Unit [REDACTED] / F, Court A Tower 1, The Horizon, 18 Fo Chun Road, Sha Tin, New Territories, Hong Kong 的一手住宅物業(「物業三」)不再可供出售或購買後，你未有在切實可行的範圍內盡快將所有由你發出或安排發出的有關物業三的廣告移去，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(5)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮各方整體的證供，以及研訊雙方所提交的證據及陳詞後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，一致裁定提案人對答辯人作出的七項指稱皆成立。

2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

- (a) 答辯人否認七項指稱。答辯人並不爭議本案所牽涉的營業員在有關時間是其公司的員工(「有關員工」)，其主要辯解理由是本案所牽涉的廣告(「該等廣告」)皆由有關員工私自發放，答辯人並不知情，因此答辯人並沒有安排或准許有關員工發放該等廣告(「該辯解理由」)。
- (b) 然而，紀律委員會留意到答辯人在監管局調查本案期間提交的書面回覆中，從未提及該辯解理由。紀律委員會認為，倘若該辯解理由屬實，或答辯人認為其公司在有關事宜中並不違規的原因是基於該辯解理由，答辯人當時在被指涉嫌違規的情況下不作出如是辯解是不合情理的。
- (c) 另外，在答辯人就該等廣告事宜向有關員工發出的警告信中亦並沒有提及有關員工是在答辯人不知情或未經答辯人同意/批准的情況下私自發放該等廣告。
- (d) 紀律委員會因此質疑答辯人的該辯解理由的可信性。
- (e) 再者，紀律委員會認為，即使答辯人在事發時對該等廣告的發放並不知情，然而，對公眾而言，他們並不會知道答辯人的內部規定指其員工需獲答辯人的知悉/批准才可發放廣告。以一般合理公眾人士的認知，有關員工是獲答辯人的授權而發放該等廣告的。
- (f) 基於上述原因，紀律委員會不接納該辯解理由。

(B) 判決

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，答辯人的求情陳詞，以及過往曾有多項與這次指稱相類同的違規行為而被紀律委員會制裁的紀錄。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

- 1. 對答辯人作出**譴責**；及

2. 罰款港幣\$47,000。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$47,000。

指稱三

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$47,000。

指稱四

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$9,000。

指稱五

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$9,000。

指稱六

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$9,000。

指稱七

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$16,000。

有關上述七項罰款的處分，答辯人須於 2022 年 7 月 日或之前繳交合共港幣\$184,000的罰款。

 (主席)

日期：2022 年 6 月 日