

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(1)條。

指稱詳情

約於 2020 年 7 月 17 日，你就位於 Unit [REDACTED] Floor of Tower 3, Island Garden, No. 33 Chai Wan Road, Hong Kong 的住宅物業所安排或准許發出的廣告中載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情，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(1)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 7 月 17 日，你在發出就位於 Unit [REDACTED] Floor including the Flat Roof(s) pertaining thereto and the Roof thereabove of Tower 5, Island Garden, No. 33 Chai Wan Road, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)的物業廣告之前，未有取得該物業的賣方的書面同意，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(3)條。

指稱詳情

約於 2020 年 7 月 17 日，你就位於 Unit [REDACTED] Floor including the Flat Roof(s) pertaining thereto and the Roof thereabove of Tower 5, Island Garden, No. 33 Chai Wan Road, Hong Kong 的一手住宅物業(「該物業」)安排或准許以有別於該物業的賣方所指示的價格或條款宣傳該物業，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。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 一般紀律研訊的舉證標準是「佔優勢的可能性」，而舉證責任在於提案人。紀律委員會在詳細考慮研訊雙方的陳詞，及所提交的文件證據及證供後，一致裁定提案人已充分舉證，證明她對答辯人作出的三項指稱皆成立。
2. 紀律委員會上述裁決的理由如下：
 - (a) 雖然答辯人不爭議本案中發放違規廣告(「該等廣告」)的兩名營業員在涉案時期是其公司的職員(「相關職員」)，但答辯人否認三項指稱，並辯稱該等廣告是由相關職員在答辯人不知情，更沒有安排或准許的情況下自行發出的(「該抗辯理由」)。
 - (b) 紀律委員會認為，若該抗辯理由屬實，或答辯人認為其公司在有關事宜中並沒有違規的基礎是該抗辯理由，答辯人則理應早在監管局調查本案期間回覆監管局就有關事宜的詢問時便提出該抗辯理由。但事實上，答辯人並沒有這麼做。答辯人在研訊中才首

次提出該抗辯理由。

- (c) 再者，答辯人就該等廣告向相關職員發出的警告信中亦沒有提及警告的理由（或其中一個理由）是相關職員未經答辯人知悉及准許便發放該等廣告。
- (d) 紀律委員會故此認為該抗辯理由不可信。
- (e) 而即使在相關職員發放該等廣告時，答辯人對此並不知情，但事實上公眾人士並不會知道如答辯人所辯稱的其公司有內部規定，員工需獲答辯人的知悉及批准才可發放廣告。以一般公眾人士的理解，相關職員是得到答辯人的授權而發放該等廣告的。
- (f) 紀律委員會因此不接納答辯人的該抗辯理由。

(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\$68,000**。

指稱二

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. **罰款港幣\$60,000**。

指稱三

1. 對答辯人作出**譴責**；及

2. 罰款港幣\$47,000。

有關上述三項罰款的處分，答辯人須於 2022 年 7 月 日或之前繳交合共港幣\$175,000的罰款。

██████████（主席）

© 2006 The Authors

日期：2022 年 6 月 ■ 日