

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 8 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] 大律師

答辯人：

[REDACTED] 有限公司 (牌照號碼：C-[REDACTED])

(由答辯人的公司 [REDACTED] 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 5 月 28 日，你在就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「Marini」(「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 5 月 28 日，你在就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「Grand Marini」(「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 5 月 28 日，你在就位於康城路 1 號的一手住宅樓盤「Ocean Marini」(「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 5 月 28 日，你就位於崇山街 8 號及四山街 15 號的一手住宅樓盤「MAYA」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。

判決書

(A) 對答辯人的指稱的裁斷

紀律委員會考慮過對答辯人的四項指稱及相關的案情簡介，以及答辯人承認該四項指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為該四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**四項指稱皆成立**。

(B) 對答辯人的判決

1. 紀律委員會詳細考慮並衡量了下列因素後，尤其就指稱一、指稱二及指稱三對答辯人作出了較輕的判處：
 - (a) 答辯人坦白承認各項指稱和案情，節省了研訊時間；
 - (b) 指稱一、指稱二及指稱三所涉的三則廣告是推銷同一發展商在同一地點建築的發展項目，而只是三個期數不同的同一系列樓盤，當中字眼完全相同，而且緊鄰張貼在答辯人的同一間商舖的櫥窗上，看上去彷彿是同一則廣告。這是紀律委員會以整體罰則(principle of totality)的原則向答辯人作出處分的主要原因；

