

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 6 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] 地產代理有限公司

(牌照號碼：[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：[REDACTED]-A000)

(由 [REDACTED] 律師事務所延聘的 [REDACTED] 大律師代表)

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 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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 6 月開始，你就位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」(「該香港境外物業」) 製作有關宣傳物品及銷售文件及向有關買方銷售該香港境外物業前，沒有採取一切合理步驟向賣方及/或發展商澄清該香港境外物業是否位處泰國曼谷，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱二

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 3.5.1 段。

指稱詳情

約於 2017 年 6 月開始，你就位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」製作及安排有關買方簽署 Reservation Forms 前，沒有盡量小心和盡一切應盡的努力向賣方 ██████████ Company Limited (「KNK」) 及/或發展商澄清 KNK 是否為 ██████████ Star Development Limited 的附屬公司，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.5.1 段。

指稱三

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2017 年 7 月 7 日，你就位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」(「該香港境外物業」)發出宣傳資料聲稱你是該香港境外物業的「香港區獨家策劃及銷售代理」，惟事實並非如此，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 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 2017 年 6 月初，你在參與位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」的銷售或推廣活動前，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR)中第(12)段「為了上文第(11)段所述的目的，持牌人必須為其銷售的境外未建成物業取得在該境外未建成物業所在地的執業律師就下列事宜發出的書面意見(下稱『法律意見』)：(a)根據該境外未建成物業所在地的法律和法規，對境外買家購買、轉售、出租或按揭該等物業是否有任何形式的限制；及 (b)如有的話，該等限制的性質」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 2018 年 7 月，你就位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」擬備及/或發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR)中第(13)段「持牌人在擬備廣告或宣傳物品以協助推廣境外未建成物業時，須採取一切合理步驟，核實該等廣告或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 2018 年 7 月，你就位於 Tiwanon Road, Talad Kwan Sub-District, Muang District, Nonthaburi Province, Thailand 的香港境外未建成物業「The Posh Twelve」擬備一則廣告時，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR)中第(14)段的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

判決書

(A) 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，一致裁定提案人對答辯人作出的指稱一、指稱四、指稱五及指稱六皆成立，指稱二及指稱三則不成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

指稱一

- (a) 就指稱一，紀律委員會需裁決的關鍵事項是答辯人在製作有關涉

案香港境外未建成物業「The Posh Twelve」(「Posh 12」)的宣傳物品和銷售文件，以及向有關買方銷售 Posh 12 前，曾否採取一切合理步驟向賣方及/或發展商澄清 Posh 12 是否位處泰國曼谷。

- (b) 由答辯人發出的宣傳資料及預留認購表格中分別包含「*The Posh Twelve, Bangkok*」、「*The Posh Twelve 位於曼谷都市區市中心提萬南路*」、「*泰國曼谷公寓 The Posh Twelve*」及「*位處泰國首都曼谷市首幢度假村概念式公寓*」等的描述語句(「該等描述」)。
- (c) 紀律委員會認為該等描述清晰形容 Posh 12 是處於泰國曼谷，足以令一般合理的人在看到該等描述後，都會相信 Posh 12 的位置便是在曼谷。而提案人傳召的三位證人(Posh 12 的買方)的證供也正正顯示，就是該等描述使他們確信 Posh 12 是在曼谷。
- (d) 然而，Posh 12 的發展商向答辯人提供的資料中對 Posh 12 的位置，除有指向「*泰國曼谷*」和「*位於曼谷都市區市中心提萬南路*」外，卻有其他不同的描述，例如：「*大曼谷區首幢垂直度假村式共管公寓*」和「*大曼谷區的首幢度假村概念式共管公寓*」。
- (e) 另外，根據泰國 Department of [REDACTED] 回覆地產代理監管局(「監管局」)的查詢時指出，「*The Posh Twelve is located in Nonthaburi Province area.*」。Nonthaburi Province area 是指泰國的暖武里府地區。
- (f) 紀律委員會認為，對於任何物業買家而言，在他們作出是否購買某樓盤物業的決定時，樓盤的所在位置都是一項至關重要的考慮要素，更何況對於香港買家而言，Posh 12 是一個位於香港境外的樓盤。
- (g) 然而，辯方證人羅 [REDACTED] 先生(「羅先生」)作為答辯人公司負責 Posh 12 的副項目總監，其證供卻顯示，他在 2017 年兩至三次親身到訪泰國考察 Posh 12 時，並沒有採取實際行動實地探究 Posh 12 的確實位置，也沒有向發展商確認或澄清 Posh 12 的實際位置。答辯人(包括羅先生)只是依賴發展商向其提供的有關 Posh 12 的位置資料。
- (h) 就辯方援引 *Chiu Wai Ling v Chan Yau Chi* [2002] 2 HKC 154 一案中，法庭裁定地產代理不應被強加不合理的責任去核實賣方提

供的資料的準確性，亦不應被要求掌握不屬於地產代理範圍的知識。惟必須釐清的是，每宗個案皆有其獨特性。就本個案而言，紀律委員會認為，所涉的知識範圍並沒有超越一名稱職的地產代理所應掌握的，只要透過簡單的查證，如直接向賣方及/或發展商查詢及澄清，便不難發現有關的宣傳資料或有不正確之處。

- (i) 然而，無論是羅先生的證供或辯方所提供的資料，皆未能令紀律委員會信服答辯人在發出 Posh 12 的宣傳資料和銷售文件，及向有關買方銷售 Posh 12 前，曾以盡量小心的態度，盡一切應盡的努力採取合理步驟向賣方及/或發展商澄清 Posh 12 是否位處泰國曼谷。
- (j) 在「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)舉證標準下，紀律委員會認為提案人就指稱一所提供的案情有較優勢的可能性。因此，一致裁定指稱一成立。

指稱二

- (a) ██████ Star Development Limited(「██████ Star」)是一間在新加坡註冊的上市公司，而 Posh 12 的賣方 ██████ Company Limited(「KNK」)則是一間在泰國註冊的公司。就 KNK 是否直接還是間接隸屬於 ██████ Star，是其附屬公司/子公司(subsidiary)、聯營公司(associate)、關聯公司(affiliated company)還是合資發展公司(joint venture)，以及 ██████ Star 集團佔 KNK 中的股權份額與 ██████ Star 對 KNK 實際控制權之間的關係等等的問題，都是具有爭議性的。處理此指稱的困難之處，是所涉及的範疇實已超出紀律委員會的權限，因為要作出裁斷是需要援引香港境外地區的法律或法規，包括所涉地區/國家的公司法，只依賴香港的有關法律釋義實無法妥善處理此具爭議性的指稱。故此，縱使研訊雙方努力嘗試就上述問題作出解說，但仍無法得出確切的結論。
- (b) 紀律委員會表示，就類似涉及香港境外相關法律的詮釋及/或應用的情況，紀律委員會無法及不適宜處理及/或作出裁決的。
- (c) 然而，正如上述(a)段所言，各地法律不能相互引用和應用，紀律委員會認為提案人呈交的證據無法證明該指稱，但既然提案人已經提出了本指稱，紀律委員會只能技術上裁定指稱二不成立。

指稱三

- (a) 提案人的證人陳[]先生(即其中一位買家)作供時表示，他是在 Posh 12「爛尾」事發後，才從網上討論區獲悉有某些買家是透過其他地產代理購買 Posh 12 的物業的。而且，其從事地產代理的朋友告訴他，早於 2017 年 7 月，除了答辯人外，已有其他地產代理公司也在香港推銷 Posh 12。然而，紀律委員會認為這些是傳聞證供，提案人未能提供書面或其他實質證據證明這些證供，例如傳召任何在有關時間獲其他地產代理推銷 Posh 12 或透過其他地產代理購入 Posh 12 的買家作證等等，以證明在答辯人約於 2017 年 7 月 7 日發出宣傳資料聲稱其公司是 Posh 12 的「香港區獨家策劃及銷售代理」的時候或之前，已有其他地產代理加入推廣及銷售 Posh 12 的行列。
- (b) 舉證責任在於提案人。然而，紀律委員會認為提案人所提供的證據未能充分證明指稱三。紀律委員會因此一致裁定指稱三不成立。

指稱四、指稱五及指稱六

- (a) 就指稱四，答辯人所提供的日期為 2018 年 5 月 4 日的法律意見書中並沒有包括有關 Posh 12 所在地對境外買家出租 Posh 12 是否有任何形式的限制。因此，答辯人並沒有遵守監管局在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR)中第 (11) 及第(12)段的規定，即在參與 Posh 12 的銷售或推廣活動前，取得相關法律意見以確認以下事項：
- (i) 根據 Posh 12 所在地的法律和法規，對境外買家出租 Posh 12 的物業是否有任何形式的限制；及
- (ii) 如有的話，該等限制的性質。
- (b) 就指稱五，答辯人未能提供有關賣方就其所發出的 Posh 12 的涉案廣告中所載資料的準確性及完整性的明確書面批署。就答辯人的辯解指因公司電腦問題，其公司無法尋回發展商透過電郵向其發出的相關書面批署。紀律委員會認為該理由並不可信，不接納該辯解。

- (c) 就指稱六，答辯人在其發出的 Posh 12 的涉案廣告中並沒有述明執業通告編號 17-03(CR) 第(14)段中的規定須述明的以下事項：
- (i) 發展許可證或批文編號，以及發出該許可證或批文的有關當局的名稱；
 - (ii) 買方是否將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及／或使用和佔用樓宇內的物業的權利；及
 - (iii) 意思如下的顯眼聲明：「購買境外未建成物業是複雜及有風險的。在作出購買決定前，閣下應仔細閱讀所有相關的資料及文件。如有疑問，請在作出購買決定前尋求獨立專業意見。」
- (d) 紀律委員會認為提案人有充分證據證明上述三項指稱，一致裁定指稱四、指稱五及指稱六皆成立。

(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，以及其過往的違規紀錄。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

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$25,000**。

指稱四

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$10,000**。

指稱五

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$5,000。

指稱六

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$4,500。

就上述四項罰款的處分，紀律委員會充分考慮了答辯人透過其法律代表呈交的書面求情陳詞後，決定以整體罰則的原則(principle of totality)向答辯人罰款合共港幣\$35,000，答辯人須於 2022年10月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2022年10月 日