

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：

第一答辯人： [REDACTED] 先生 (牌照號碼： [REDACTED])

(第一答辯人列席研訊)

第二答辯人： [REDACTED] 有限公司以「 [REDACTED] 」名稱經營

(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 [REDACTED] 女士代表]

(兩位答辯人的法律代表是 [REDACTED] 律師)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱

你沒有資格根據《地產代理條例》第 21(2)(c) 條持有或繼續持有營業員牌照，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 2021 年 3 月 22 日，你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「(37) 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

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 15 條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 22 日，你的僱員透過互聯網網頁以個人的名義發出有關一手住宅樓盤的廣告，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)中第(37)段的指引。而你作為持牌地產代理，未有設立妥善的程序或制度以監督和管理你的地產代理工作的業務，以確保你的僱員遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

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，以及研訊各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**對第一答辯人作出的指稱成立，對第二答辯人的指稱則不成立。**
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

第一答辯人

- (a) 第一答辯人在研訊中的證供與他在地產代理監管局調查本案期間他所提供的書面回覆並不一致，他在研訊中的證供也前言不對後語。此外，雖然第一答辯人聲稱其涉案的「小紅書」帳戶被盜用，但無論他是講述當時自己發現其帳戶被盜用時的反應還是作供時皆顯得情緒平靜，若無其事。
- (b) 紀律委員會因此質疑第一答辯人的證供的可信性，認為他並非誠實可靠的證人，一致裁定提案人**對第一答辯人的指稱成立。**

第二答辯人

- (a) 舉證責任在於提案人。僅就本案而言，紀律委員會並不認為提案人有充分證據證明第二答辯人僅因第一答辯人個別的違規行為，便反映其公司的管理制度並不妥善，或其公司對員工的監管系統失效。

