

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] 女士 (牌照號碼： [REDACTED]) (缺席研訊)

第二答辯人： [REDACTED] 女士 (牌照號碼： [REDACTED]) (自行出席研訊)

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 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 2020 年 8 月 1 日及/或 2020 年 8 月 31 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。

指稱二

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2020 年 8 月 1 日及/或 2020 年 8 月 31 日，你就位於崇山街 8 號及四山街 15 號的一手住宅樓盤「曦臺」發出一則廣告中載有虛假或具誤導性陳述，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱一

你沒有資格根據《地產代理條例》第 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 2020 年 8 月 1 日及/或 2020 年 8 月 31 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。

指稱二

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2020 年 8 月 1 日及/或 2020 年 8 月 31 日，你就位於崇山街 8 號及四山街 15 號的一手住宅樓盤「曦臺」發出一則廣告中載有虛假或具誤導性陳述，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

判決書

(A) 對第二答辯人的指稱一的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對第二答辯人作出的指稱一及提交的案情簡介，以及第二答辯人承認對她的指稱一及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為提案人對第二答辯人的指稱一是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對第二答辯人的指稱一成立。

(B) 對第一答辯人的兩項指稱及對第二答辯人的指稱二的裁斷

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，一致裁定提案人對第一答辯人作出的兩項指稱皆成立，對第二答辯人作出的指稱二亦成立。

2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

對第一答辯人的兩項指稱

- (a) 第一答辯人在地產代理監管局(「監管局」)調查本案期間數次就涉案事宜致函詢問她的情況下沒有作出任何回覆，她在紀律委員會就是次研訊向其作出充分通知的情況下亦沒有出席研訊進行答辯。
- (b) 由於紀律委員會並沒有第一答辯人就對她的兩項指稱提出任何爭議，紀律委員會認為提案人對第一答辯人的兩項指稱是有充分理據支持的。
- (c) 因此，紀律委員會一致裁定提案人對第一答辯人的兩項指稱皆成立。

對第二答辯人的指稱二

- (a) 第二答辯人並沒有爭議涉案廣告中包含並非事實的陳述，但她在作供時辯稱她只負責拍攝涉案廣告中的影片(「該影片」)，並沒有參與該影片的後期製作，涉案廣告中的「██████████物業 C-002██████████」及該影片中的「本廣告由賣方發布」的字句並非由她加上的。但第二答辯人並沒有就其辯解提供任何其他資料或佐證。
- (b) 紀律委員會認為，倘若第二答辯人的上述辯解屬實，她理應在監管局調查本案期間就相關問題致函詢問她的情況下作出回覆及澄清。然而，第二答辯人在監管局數次提醒她回應相關詢問的情況下並沒有作出任何回應。
- (c) 紀律委員會質疑第二答辯人的證供的可信性，認為她並非誠實可靠的證人，因此，紀律委員會一致裁定提案人對第二答辯人的指稱二成立。

(C) 判決

紀律委員會在作出判處前，已考慮過本案的案情，兩位答辯人過往並沒有被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄以及兩位答辯人的求情陳詞等因素。紀律委員會一致決定對兩位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

指稱一

1. 對第一答辯人作出**譴責**；
2. **罰款港幣\$4,000**；及
3. 將以下條件附加於第一答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「上述持牌人須於 2022 年 10 月 ■ 日至 2023 年 10 月 ■ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

指稱二

1. 對第一答辯人作出**譴責**；及
2. **罰款港幣\$7,500**。

有關上述兩項罰款的處分，第一答辯人須於 **2022 年 11 月 ■ 日**或之前繳交**合共港幣\$11,500**的罰款。

第二答辯人

指稱一

1. 對第二答辯人作出**譴責**；

2. 罰款港幣\$3,000；及
3. 將以下條件附加於第二答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第二答辯人：

「上述持牌人須於 2022 年 10 月 ■ 日至 2023 年 10 月 ■ 日的 12 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 12 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加地產代理條例、其附屬法例、操守守則及執業通告科目的講座或研討會而獲取。」

指稱二

1. 對第二答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$6,500。

有關上述兩項罰款的處分，第二答辯人須於 2022 年 11 月 ■ 日或之前繳交合共港幣\$9,500的罰款。

備註：

上述在兩位答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於兩位答辯人現有的牌照上，亦會施加於兩位答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

■ (主席)

■

■

日期：2022 年 10 月 ■ 日