

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 10 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(「監管局」)委任的 [REDACTED] 女士

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)

(由其公司的分行經理李 [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(3)條。

指稱詳情

約於 2021 年 8 月 9 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Altamira, No. 18 Po Shan Road, Hong Kong 的住宅物業(「物業一」)安排或准許以有別於物業一的賣方所指示的價格宣傳物業一，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。

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(3)條。

指稱詳情

約於 2021 年 8 月 9 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor, Alassio, No. 100 Caine

Road, Hong Kong 的住宅物業(「物業二」)安排或准許以有別於物業二的賣方所指示的價格宣傳物業二，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。

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 2021 年 8 月 9 日，你在發出就位於 Flat [REDACTED] Floor, Alassio, No. 100 Caine Road, Hong Kong 的住宅物業(「物業二」)的物業廣告之前，未有取得物業二的賣方的書面同意，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。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮研訊雙方所提交的證據及陳詞後，認為提案人有充分理據證明其三項指稱，因此，一致裁定提案人對答辯人作出的三項指稱皆成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 答辯人否認三項指稱，其主要辯解理由是兩則涉事廣告(「該兩則廣告」)皆為其營業員私自發放，答辯人對此並不知情，更沒有授權他們這麼做(「該辯解理由」)。
 - (b) 首先，若該辯解理由屬實，在監管局調查本案期間，答辯人理應第一時間向監管局作出如是辯解。然而，答辯人當時所作出的回覆中並沒有提及該辯解理由，紀律委員會因此質疑該辯解理由的可信性。
 - (c) 再者，紀律委員會認為，就載有答辯人公司的名稱及/或標誌的廣告，公眾人士根本無從得悉或識別哪些是經由答辯人授權的，哪些並沒有。該兩則廣告皆載有答辯人的公司名稱及牌照號碼，公眾人士自然而然，而且合理地會理解為是由答辯人發出或同意發出的。
 - (d) 該兩則廣告會為答辯人帶來生意上潛在的利益。答辯人亦同意，若涉案兩個物業最終經由答辯人售出，答辯人將會有佣金的收

益。因此，若說該兩則廣告與答辯人毫無關係，實在難以令人信服。

- (c) 基於上述原因，紀律委員會並不接納答辯人的該辯解理由，一致裁定提案人對答辯人的三項指稱皆成立。

(B) 判決

紀律委員會在作出判處前，已考慮並衡量過三項指稱的案情，答辯人的求情陳詞，以及其過往曾有多項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，紀律委員會因此認為以下所述的決定是合適的懲處。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\$52,000。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$52,000。

指稱三

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$70,000。

有關上述三項罰款的處分，答辯人須於 2022 年 11 月 ■ 日 或之前繳交合共 港幣\$174,000 的罰款。

■■■■ (主席)
■■■■
■■■■

日期：2022 年 11 月 ■ 日