

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：

- (I) 2022 年 8 月 [REDACTED] 日；及
- (II) 2022 年 9 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] 先生

答辯人：

第一答辯人： [REDACTED] 有限公司
(牌照號碼：C-[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：C-[REDACTED])
(由其公司 [REDACTED] 先生代表)

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])

第三答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])

(第一、第二及第三答辯人的法律代表是 [REDACTED] 律師，
陳 [REDACTED] 先生、第二及第三答辯人亦有列席研訊。)

第四答辯人： [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])
(由其公司董事 [REDACTED] 女士代表)

第五答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])
(由其上司 [REDACTED] 代表)

第六答辯人： [REDACTED] (牌照號碼：[REDACTED])

(第四、第五及第六答辯人的法律代表是 [REDACTED] 律師， [REDACTED]
女士、 [REDACTED] 及第六答辯人亦有列席研訊。)

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 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 7 月 18 日，你就位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」（「該樓盤」）的銷售事宜中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-03(CR)中：「(18) 地產代理公司及／或總樓盤監督必須為每一樓盤編制以下資料，並於每個樓盤銷售開始前最少一天（倘樓盤分期數銷售，則於該樓盤每一期銷售開始前最少一天）提供以下資料予監管局：(a) 被調派往一手樓盤銷售點的所有員工的名單（必須包含以下第(19)段所述的資料）（「調派名單」）；及 (b) **指揮系統圖表**：顯示由地產代理公司高級管理層至總樓盤監督，及下至被調派往一手樓盤銷售點的前線員工（包括所有在該圖表中有監管角色的人士，例如總樓盤監督的上司）的匯報架構（連同圖表內所述每一職位的職務簡介，以及清楚註明各負責人員的全名和牌照號碼）；及 (c) 就員工調派及如何藉總樓盤監督管理員工行為以維持一手樓盤銷售點良好秩序的內部政策。」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 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 7 月 18 日，你就位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」（「該樓盤」）的銷售事宜中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-03(CR)中：「(20) 地產代理公司及總樓盤監督亦必須備存一份每日在一手樓盤銷售點上班的所有員工的紀錄（載有該日在上文第(19)段所要求的資料），且須應監管局的要求，立刻提供該紀錄的副本予監管局。」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

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 15 條。

指稱詳情

約於 2020 年 7 月 18 日，你的僱員在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」(「該樓盤」)的銷售事宜中，與另一地產代理公司的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

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 2020 年 7 月 18 日，你轄下的人在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」(「該樓盤」)的銷售事宜中，與另一地產代理公司的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。而你作為持牌地產代理及總樓盤監督，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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

對第三答辯人的指稱如下：

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。

修訂指稱詳情

約於 2020 年 7 月 18 日，你轄下的人在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」(「該樓盤」)的銷售事宜中，與另一地產代理公

司的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。而你作為持牌地產代理及利嘉閣地產有限公司的總裁涉事員工的直屬上司，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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

對第四答辯人的指稱如下：

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 7 月 18 日，你就位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」（「該樓盤」）的銷售事宜中，沒有遵守地產代理監管局（「監管局」）在 2018 年 10 月發出的執業通告編號 18-03(CR)中：「(18) 地產代理公司及／或總樓盤監督必須為每一樓盤編制以下資料，並於每個樓盤銷售開始前最少一天（倘樓盤分期數銷售，則於該樓盤每一期銷售開始前最少一天）提供以下資料予監管局：(a) 被調派往一手樓盤銷售點的所有員工的名單（必須包含以下第(19)段所述的資料）（「調派名單」）；及 (b) **指揮系統圖表**：顯示由地產代理公司高級管理層至總樓盤監督，及下至被調派往一手樓盤銷售點的前線員工（包括所有在該圖表中有監管角色的人士，例如總樓盤監督的上司）的匯報架構（連同圖表內所述每一職位的職務簡介，以及清楚註明各負責人員的全名和牌照號碼）；及 (c) 就員工調派及如何藉總樓盤監督管理員工行為以維持一手樓盤銷售點良好秩序的內部政策。」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 2020 年 7 月 18 日，你的僱員在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」（「該樓盤」）的銷售事宜中，與另一地產代理公司

的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

對第五答辯人的指稱如下：

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 2020 年 7 月 18 日，你轄下的人在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」(「該樓盤」)的銷售事宜中，與另一地產代理公司的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。而你作為持牌地產代理及涉事員工的直屬上司，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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理監管局不時發出有關管理地產代理業務的執業通告。

對第六答辯人的指稱如下：

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 2020 年 7 月 18 日，你轄下的人在位於新界元朗錦田高埔徑 3 號的一手住宅樓盤「山水盈」(「該樓盤」)的銷售事宜中，與另一地產代理公司的員工打鬥，令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反了《操守守則》第 3.7.2 段。而你作為持牌地產代理及總樓盤監督，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，以確保你的僱員或轄下的人遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》及地產代理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. 舉證責任在於提案人。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，一致裁定下列各項指稱皆不成立：

第一答辯人的指稱一，及第四答辯人的指稱一；以及
第一答辯人的指稱三、第四答辯人的指稱二，及第二、第三、第五和
第六答辯人的指稱

2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：

第一答辯人的指稱一，及第四答辯人的指稱一

- (a) 提案人指稱第一答辯人及第四答辯人沒有遵守執業通告編號 18-03(CR)的第(18)段中的指引(「有關指引」)所指的須提供相關資料(即被調派往一手樓盤銷售點的員工名單、指揮系統圖表及維持樓盤銷售點良好秩序的內部政策等)(「該等資料」)的日期皆是以「2020年7月18日」為基準的。
- (b) 而根據有關指引，地產代理公司及/或總樓盤監督須提供該等資料的關鍵時間是「於每個樓盤銷售開始前最少一天(倘樓盤分期數銷售，則於該樓盤每一期銷售開始前最少一天)」(英文版本為「...at least one day before the launch of the sale for each development, and where the development is to be sold in phases, the launch of each phase of the development for sale...」)。
- (c) 事發當日(即2020年7月18日)並非涉案的一手住宅樓盤「山水盈」第23期的出售日期，而且於本研訊中無證人能清楚講述是次打架事件的來龍去脈，包括提案人提交的證據亦無法顯示事件的起因，所以紀律委員會於研訊中聽到的皆為傳聞證供；此外，涉及該打架事件的各人士亦沒有被傳召作供，令當日是否有銷售活動更難判斷。

- (d) 於此證據基礎上，實無法令紀律委員會了解當日各答辯人的安排是否符合有關指引的規定，亦不能據此作出穩妥的裁斷。故此，提案人對第一答辯人的指稱一，及對第四答辯人的指稱一不應成立。

第一答辯人的指稱三、第四答辯人的指稱二，及第二、第三、第五和第六答辯人的指稱

- (a) 第一及第四答辯人的代表在作供時陳述了其公司分別已就禁止員工參與打架等的新盤銷售秩序事宜向其員工發出通告指引，亦對員工進行相關培訓，其公司內部也有監察及懲罰機制等。而第二、第三和第六答辯人，以及第五答辯人的代表也在作供時分別陳述了他們如何對其轄下的人就相關事宜作出指導和監督。
- (b) 正如提案人在回應紀律委員會的詢問時，同意打架屬偶發事件，紀律委員會認為，由於並沒有資料或證據顯示各答辯人的員工或轄下的人在短期內頻繁地牽涉打架事件，因此這次涉案的打架事件可視為單一的個別事件。
- (c) 提案人只依賴涉案的偶發打架事件作為基礎，便作出各答辯人的整個監管制度或監督措施系統性失效的推論未免有以偏概全之嫌。
- (d) 紀律委員會認為提案人呈交的證據十分薄弱，倘若紀律委員會裁斷對各答辯人的相關指稱成立並不穩妥，亦對各答辯人並不公平。
- (e) 因此，紀律委員會一致裁定提案人對第一答辯人的指稱三、對第四答辯人的指稱二，以及對第二、第三、第五和第六答辯人的指稱皆不成立。

(B) 對第一答辯人的指稱二的裁斷

紀律委員會考慮過提案人對第一答辯人作出的指稱二及提交的案情簡

介，以及第一答辯人承認對它的指稱二及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為提案人對第一答辯人的指稱二是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對第一答辯人的指稱二成立。

(C) 對第一答辯人的指稱二的判處

1. 紀律委員會在作出判處前，綜合考慮了下列因素：
 - (a) 該指稱的案情；
 - (b) 第一答辯人坦白承認指稱二；
 - (c) 第一答辯人過往的違規紀錄；及
 - (d) 第一答辯人的代表作出的求情陳詞。

2. 紀律委員會一致決定就對第一答辯人的指稱二對其行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：
 - (a) 對第一答辯人作出譴責；及

 - (b) 罰款港幣\$10,000，須於 2022 年 11 月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2022 年 11 月 日