

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：

地產代理監管局委任的 [REDACTED] 大律師

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])

(由其公司的分行經理王 [REDACTED] 先生代表)

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2020 年 10 月 18 日，你在數碼港道貝沙灣一期對出的行人路上擺放或安排擺放一個廣告牌，對該段行人路的使用者造成阻礙或不便，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 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor (including the flat roofs thereof) of Tower 7, Bel-Air No.8, Bel-Air on The Peak, Island South, No. 8 Bel-Air Peak Avenue, Hong Kong 的住宅物業所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2012 年 5 月發出的執業通告編號 12-02(CR)中「(4)如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須：(a)在廣告內提供該物業的實用面積(即從估價署或首次協議取得的實用面積，視乎情況而定)」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 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] /F, Vista Mount Davis, 52-54 Mount Davis Road, Hong Kong 的住宅物業所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2012 年 5 月發出的執業通告編號 12-02(CR)中「(4)如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須：(a)在廣告內提供該物業的實用面積(即從估價署或首次協議取得的實用面積，視乎情況而定)」的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 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 2020 年 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor (including the flat roofs thereof) of Tower 7, Bel-Air No.8, Bel-Air on The Peak, Island South, No. 8 Bel-Air Peak Avenue, Hong Kong 的住宅物業所擬備或發出的廣告，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 18-02(CR)中「(14)為增加透明度以更好地保障消費者的利益，地產代理公司必須於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明或確保其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明：... 廣告發出或更新的日期」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 2020 年 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED]/F, Vista Mount Davis, 52-54 Mount Davis Road, Hong Kong 的住宅物業所擬備或發出的廣告，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 18-02(CR)中「(14)為增加透明度以更好地保障消費者的利益，地產代理公司必須於其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明或確保其擬備或發出的廣告中清楚及可閱地述明：... 廣告發出或更新的日期」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 2020 年 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] Floor (including the flat roofs thereof) of Tower 7, Bel-Air No.8, Bel-Air on The Peak, Island South, No. 8 Bel-Air Peak Avenue, 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條款宣傳該物業，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。

指稱七

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 2020 年 10 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED]/F, Vista Mount Davis, 52-54 Mount Davis 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放盤價宣傳物業二，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。

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七項指稱，因此一致裁定提案人對答辯人作出的七項指稱皆成立。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 答辯人並不爭議涉案營業員在事發時是其員工，但答辯人否認七項指稱，其主要辯解理由是本案中的違規事宜皆為其營業員私自

作出的行為，答辯人對此並不知情，更沒有授權其營業員這麼做（「該辯解理由」）。

- (b) 然而，涉案員工與答辯人之間是僱傭關係，紀律委員會認為，發放廣告是營業員在營業過程中的一項工作。而涉案的廣告皆顯示答辯人的名稱。答辯人的代表在接受盤問時表示此事並不涉及「盜用」答辯人的名稱/名義發放廣告。因此，紀律委員會認為，涉案員工是代表答辯人行事的，是以答辯人的名義發放相關廣告的。再者，若涉案兩個物業透過相關廣告的宣傳，最終由答辯人的員工售出，紀律委員會並不相信屆時答辯人會基於相關廣告與其公司無關，而將所得售樓佣金全數歸屬涉案員工。既然相關廣告會為答辯人帶來潛在的利益，那麼答辯人便須為相關廣告負上違規責任。
- (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七項指稱皆成立。

(B) 判決

1. 紀律委員會在作出判處前，已考慮並衡量過七項指稱的案情，答辯人過往多項的違規紀錄，以及答辯人的代表的求情陳詞。紀律委員會不接納該代表在求情陳詞中的要求指應以整體罰則的原則進行判處。紀律委員會認為本案牽涉不同的物業及不同類別的指稱，整體罰則的原則並不適用於本案。
2. 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\$14,000。

指稱二

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$8,000。

