

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 11 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] 地產有限公司

(牌照號碼：C-[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：C-[REDACTED]-A000)

(由其公司的董事胡 [REDACTED] 女士代表)

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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2020 年 12 月 8 日，你透過互聯網發出或發布一則有關位於 1-1-1, Suido, Bunkyo-ku, Tokyo, Japan 的香港境外未建成物業「LIV CITY Iidabashi」的廣告前，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR)中第 (9) 及(10) 段的指引，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 12 月 8 日，你就位於 1-1-1, Suido, Bunkyo-ku, Tokyo, Japan 的香港境外未建成物業「LIV CITY Iidabashi」所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR) 中第(12)段「為了上文第(11)段所述的目的，持牌人必須為其銷售的境外未建成物業取得在該境外未建成物業所在地的執業律師就下列事宜發出的書面意見(下稱『**法律意見**』)：(a)根據該境外未建成物業所在地的法律和法規，對境外買家購買、轉售、出租或按揭該等物業是否有任何形式的限制；及 (b)如有的話，該等限制的性質」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 12 月 8 日，你就位於 1-1-1, Suido, Bunkyo-ku, Tokyo, Japan 的香港境外未建成物業「LIV CITY Iidabashi」所發出的廣告，沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2017 年 12 月發出的執業通告編號 17-03(CR) 中第(14)段「持牌人亦必須在其擬備或派發的廣告或宣傳物品中清楚述明或確保其有清楚述明以下事項：(a) 發展許可證或批文編號，以及發出許可證或批文的有關當局的名稱；(b)買方是否將取得土地權益、建於該土地上的樓宇的權益及／或使用和佔用樓宇內的物業的權利；及(c)意思如下的顯眼聲明：『購買境外未建成物業是複雜及有風險的。在作出購買決定前，閣下應仔細閱讀所有相關的資料及文件。如有疑問，請在作出購買決定前尋求獨立專業意見。』」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 12 月 8 日，你就位於 1-1-1, Suido, Bunkyo-ku, Tokyo, Japan

的香港境外未建成物業「LIV CITY Iidabashi」所發出的廣告，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)中第(14)段「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。

判決書

(A) 就指稱一、指稱二及指稱三的裁斷

紀律委員會考慮過指稱一、指稱二及指稱三(「該三項指稱」)及相關的案情簡介，以及答辯人承認該三項指稱及同意相關的案情簡介，紀律委員會認為該三項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈**該三項指稱皆成立**。

(B) 就指稱四的裁斷

1. 紀律委員會經詳細考慮研訊雙方所提交的證據(包括答辯人代表的證供)及陳詞後，在「佔優勢的可能性」的舉證標準下，一致裁定提案人對答辯人作出的**指稱四成立**。
2. 紀律委員會的上述裁決是基於以下理由：
 - (a) 答辯人不爭議其公司在2020年12月8日有透過網站「<https://japan-█.com/>」發出或發布涉案廣告(「該廣告」)。然而，其代表胡█女士(「胡女士」)作供時辯稱答辯人是透過其公司購買的軟件程式(「該程式」)刊登該廣告，而該程式會自動向公眾展示廣告發出的日期或經該程式自動更新的日期(「有關日期」)。胡女士表示，答辯人的員工在收到監管局就本案的查詢後曾閱覽該廣告，發現該程式有顯示該廣告的有關日期。胡女士不明白為何監管局的調查部就該廣告的截圖未能顯示有關日期。
 - (b) 然而，紀律委員會認為，若胡女士的上述辯解屬實，她(或答辯人的員工)理應在收到監管局的調查後第一時間自行將有顯示有

關日期的該廣告截圖，並將其提供予監管局，以作為答辯人抗辯的有力證據。倘若如此，監管局對答辯人的指稱四基本上當不辯自明。但胡女士(或答辯人的其他員工)並沒有這麼做。紀律委員會認為這並不合乎常理。

- (c) 故此，紀律委員會質疑胡女士上述辯解的可信性，因此不接納其辯解，信納提案人對答辯人作出的指稱四是有充分理據支持的。

(C) 判決

1. 紀律委員會在作出判處前綜合考慮了下列因素，尤其就指稱四向答辯人作出相對同類指稱而言較輕的處分：
 - (a) 本案整體的案情；
 - (b) 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；及
 - (c) 答辯人的代表作出求情陳詞時態度誠懇，紀律委員會相信答辯人並非存心違規。
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\$45,000**。

指稱二

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$10,000**。

指稱三

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$4,500**。

指稱四

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$2,000。

就上述四項罰款的處分，紀律委員會向答辯人罰款合共港幣\$61,500，答辯人須於2023年1月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2022年12月 日