

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 12 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] 地產代理有限公司

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

(由其公司的副區域營業董事伍 [REDACTED] 先生代表)

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

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 9(1)條。

指稱詳情

約於 2021 年 3 月 17 日，你就位於 Unit [REDACTED]/F of Block E, Trend Plaza, No. 2 Tuen Hop Street, Tuen Mun, New Territories 的住宅物業所安排或准許發出的廣告中載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情，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(1)條。

判決書

(A) 就有關事項的裁斷

1. 答辯人不爭議本案所涉的廣告（「該廣告」）具有誤導性的陳述，也承認發放該廣告的營業員當時是其公司的員工。然而，答辯人辯稱其公司從未授權或批准該營業員發放該廣告，該廣告所涉的任何違規情況純屬該營業員個人的行為，與答辯人無關。
2. 紀律委員會並不接納答辯人的上述辯解，而採納本委員會在研訊案件編號 20/109 及 22/027 中所定立的標準，即載有地產代理公司的名稱，及/或其標誌，及/或其牌照號碼的廣告會為該公司帶來潛在的生意上的利益；公眾人士難以知悉或識別此等廣告是否已獲該公司授權或批准而發出的。以合理的公眾人士的認知，此等廣告自然是由該公司發出或已獲該公司授權而發出的。紀律委員會認為，若非如此，該公司當應追究冒充其公司擅自發出此等廣告的人士。
3. 在本案中，該廣告亦清晰顯示答辯人公司的中英文名稱、標誌及牌照號碼。因此，紀律委員會認為上述標準亦適用於本案，答辯人應為該廣告負上違規責任。若要避免重犯，答辯人應採取有效可行的監管制度規範其員工發放廣告的行為。
4. 基於上述原因，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人作出的**指稱成立**。

(B) 判決

紀律委員會在作出判處前，考慮了答辯人過往的違規紀錄，及其代表的求情陳詞，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：

1. 對答辯人作出**譴責**；及
2. **罰款港幣\$73,000**，罰款須於**2023年2月■日**或之前繳交。

■■■■■（主席）

日期：2023年1月■日