

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：

2023 年 2 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

提案人：

地產代理監管局(「監管局」)委任的 [REDACTED] 大律師

答辯人：

[REDACTED]
(牌照號碼： [REDACTED] 及營業詳情說明書號碼： [REDACTED]-A000)
(由其公司董事陳 [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 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多湖濱區 - Sugar Wharf」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(a)及(b)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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多頂級名店區- Adagio」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(a)及(b) 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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多大學區- in.DE」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(a)及(b) 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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多湖濱區 - Sugar Wharf」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(c) 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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多頂級名店區- Adagio」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(c) 段的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱六

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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多大學區- in.DE」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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 10(c) 段的指引，因而違反監管局發出的《操守守則》第 3.2.1 段。

指稱七

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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多湖濱區 - Sugar Wharf」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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「(12) 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。

指稱八

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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多頂級名店區- Adagio」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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「(12) 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。

指稱九

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 2021 年 7 月 31 日，你於尖沙咀廣東道馬可孛羅香港酒店 4 樓舉辦有關位於「加拿大多倫多大學區- in.DE」的香港境外未建成物業的樓盤展銷會，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「(12) 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。

判決書

(A) 對答辯人的九項指稱的裁斷

紀律委員會考慮過該九項指稱及相關的案情簡介，由於答辯人承認該九項指稱及同意相關的案情簡介，並基於紀律委員會所得的資料和證據，紀律委員會認為該九項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的九項指稱皆成立。

(B) 對答辯人的判決

1. 紀律委員會在作出判處前，綜合考慮並衡量了下列因素：
 - (a) 答辯人坦白承認九項指稱，節省了研訊時間；
 - (b) 提案人就整體罰則的原則(principle of totality)向紀律委員會作出的陳詞，包括她認同紀律委員會的看法指涉案的三個香港境外未建成物業的樓盤源於同一發展商；各樓盤所涉的三項指稱與另外兩個樓盤所涉的是相同的；對答辯人的九項指稱皆源於監管局的調查員於同一時間在同一地點的巡查中所發現的違規情況。因此，紀律委員會認為整體罰則的原則是適用於本案的；
 - (c) 就指稱七至九，答辯人曾有類似的違規紀錄；然而，紀律委員會也考慮到答辯人在該三項指稱中涉及的是其公司所提供的法律意見報告中沒有述明三個樓盤所在地的法律和法規對境外買家按揭有關物業是否有限制，即只欠缺執業通告編號 17-03(CR) 第(12)段中所述的有關四個事項(即境外買家購買、轉售、出租或按揭)的其中一項；及
 - (d) 答辯人代表作出的求情陳詞。
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\$50,000**。

指稱二

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$50,000**。

指稱三

- (a) 對答辯人作出**譴責**；及
- (b) **罰款港幣\$50,000**。

指稱四

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$50,000。

指稱五

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$50,000。

指稱六

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$50,000。

指稱七

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$30,000。

指稱八

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$30,000。

指稱九

- (a) 對答辯人作出譴責；及
- (b) 罰款港幣\$30,000。

就上述九項罰款的處分，紀律委員會基於整體罰則的原則(principle of totality)，決定向答辯人罰款合共港幣\$130,000，答辯人須於 2023年3月 ■日或之前繳交。

 (主席)

日期：2023年2月 ■日