

機密

地產代理條例 (第 511 章)

有關根據《地產代理條例》第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期：

2017 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]

答辯人：

[REDACTED] 名稱經營 (牌照號碼：[REDACTED])

[答辯人由 [REDACTED] 律師行延聘的李 [REDACTED] 大律師(「李大律師」)代表]

有關事項：

對答辯人的指稱如下：

指稱

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」的第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2015 年 10 月 14 日至 2015 年 10 月 19 日期間，你就位於 Car Parking Space No.P32 [REDACTED] Tai Po, New Territories、Car Parking Space No. P24 [REDACTED] Tai Po, New Territories、Car Parking Space No. P25 [REDACTED] Tai Po, New Territories 和 Car Parking Space No. P26 [REDACTED] Tai Po, New Territories 的車

位的銷售中，發出了印有車位平面圖的宣傳資料（「該宣傳資料」），惟該宣傳資料內載有不正確的內容，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

判決書

(A) 對有關指稱的裁斷

背景

1. 本案是地產代理監管局（「監管局」）紀律委員會（「委員會」）根據《地產代理條例》（第 511 章）第 29(2) 及第 29(3) 條就監管局對答辯人 [REDACTED] 物業（商舖）有限公司（以「[REDACTED]」名稱經營）（「答辯人」）（牌照號碼：C-[REDACTED]）作出的指稱而召開的研訊。
2. 提案人指稱答辯人沒有資格根據《地產代理條例》第 20(1)(e) 條持有或繼續持有地產代理牌照，因它違反監管局發出的「操守守則」的第 3.7.2 段。
3. 提案人的指稱詳情是：約於 2015 年 10 月 14 日至 2015 年 10 月 19 日期間，答辯人就位於 Car Parking Space No. P32 [REDACTED] Tai Po, New Territories、Car Parking Space No. P24 in [REDACTED] Tai Po, New Territories、Car Parking Space No. P25 [REDACTED] Tai Po, New Territories 和 Car Parking Space No. P26 [REDACTED] Tai Po, New Territories 的車位的銷售中，發出了印有車位平面圖的宣傳資料（「該宣傳資料」），惟該宣傳資料內載有不正確的內容，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
4. 研訊雙方對於本案案情沒有大的爭議。以下為提案人的案情概要：
 - (a) 在有關期間，答辯人是持牌地產代理，並以 [REDACTED] 名稱經營地產代理業務。
 - (b) 約於 2015 年 10 月 14 日至 2015 年 10 月 19 日期間，[REDACTED] 就位於 Car Parking Space No. P32 [REDACTED] Road, Tai Po, New Territories（「該 32 號車位」）、Car Parking Space No. P24 [REDACTED] Tai Po, New Territories

Territories (「該 24 號車位」)、Car Parking Space No. P25 [REDACTED]
[REDACTED] Tai Po, New Territories (「該 25 號車位」) 和 Car Parking Space No. P26 [REDACTED]
[REDACTED] Tai Po, New Territories (「該 26 號車位」) 的車位及同一樓層的其他車位(「該批車位」)的銷售中，是代表賣方之獨家代理。

- (c) 答辯人在該批車位的銷售過程中，以 [REDACTED] 名義發出印有車位平面圖的宣傳資料(「該宣傳資料」)。在該宣傳資料中：
- (i) 將該 32 號車位及其後面的一個相連車位，均標示為 32 號。然而，在實地的同一位置，所標示的車位號碼為 32 及 32A (「該 32A 號車位」)兩個車位；
 - (ii) 將該 24 號車位及其後面的一個相連車位，均標示為 24 號。然而，在實地的同一位置，所標示的只有一個標示為 24 號及一個並沒有任何標示的白色線鬆成的長方形；
 - (iii) 將該 25 號車位及其後面的一個相連車位，均標示為 25 號。然而，在實地的同一位置，所標示的只有一個標示為 25 號及一個並沒有任何標示的白色線鬆成的長方形；及
 - (iv) 將該 26 號車位及其後面的一個相連車位，均標示為 26 號。然而，在實地的同一位置，所標示的只有一個標示為 26 號及一個並沒有任何標示的白色線鬆成的長方形。
- (d) 事實上，該 24 號車位後面的相連車位、該 25 號車位後面的相連車位、該 26 號車位後面的相連車位及該 32A 號車位所在位置應為公用地方，故該宣傳資料內所載有的內容並不正確。
- (e) 答辯人上述的行為可能令地產代理行業信譽及／或名聲受損，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
5. 答辯人並不爭議該宣傳資料內載有提案人所指稱的不正確的內容，但答辯人辯稱這些不正確的資料是由賣方提供的，故此不應由答辯人承擔核實該宣傳資料的準確性的責任。
6. 研訊雙方並沒有向委員會提交答辯人與賣方之間的相關通訊資料，委員會不理解為何提案人質疑答辯人所辯稱的由賣方提供給它的該宣傳資料本來就是錯誤的這一說法。根據提案人的證人的證供，事實上，該批

車位所處的[REDACTED]花園的管理公司最初管理有關涉案車位時也犯了相同的錯誤。

委員會的裁決

7. 總而言之，至少就指稱所述的違規責任而言，委員會並不接納答辯人的辯解，原因如下：

- (a) 該宣傳資料的內容是印製在載有答辯人的公司信頭和標誌的紙張上，更何況答辯人在有關交易中的角色不僅僅是地產代理，它還是代表賣方銷售該批車位的獨家代理。在這種情況下，買家和潛在客戶會理所當然地認為答辯人對該宣傳資料的準確性至少會承擔相當程度的責任，因此他們亦很自然地信賴該宣傳資料的內容。
- (b) 雖然在該宣傳資料的底部印有一段似乎是免責聲明文字(「該免責聲明」)，但該免責聲明的字體非常細小，即使答辯人向委員會提供了一個放大後的版本，委員會也難以看清楚當中的內容。辯方大律師合理地指出，辯方不會依賴該免責聲明作為辯解的理據。
- (c) 倘若該免責聲明的字體是清楚而顯眼，能讓一位合乎情理的人在閱讀該宣傳資料後便即知悉答辯人不會就該宣傳資料的準確性作出任何表述或保證，則該免責聲明或許(視乎情況而定)成為委員會考慮的因素之一。
- (d) 委員會理解地產代理既非處理物業交易的律師，亦非建築測量師或建築師。因此，一般來說，他們既不具備相關專業資格，亦不應被期望有能力就他們所銷售的物業是否有違例結構或業權是否有瑕疵等的相關問題提供意見。
- (e) 然而，若地產代理要將賣方所提供的資料納入他們自己發布的銷售資料內，他們至少先要自己合理地信納賣方所提供的資料是準確的。委員會相信這項要求對地產代理並非一項繁苛的責任，即使該地產代理並非像答辯人一樣擁有豐富資源的公司。至於地產代理需做什麼才算是合理地信納賣方所提供的資料是準確的，則需視乎每個案件的情況而定。
- (f) 就本案而言，縱使只是粗略地檢視有關涉案車位在土地註冊處中登記的圖則，該宣傳資料內有關涉案車位劃界的錯誤也是顯而易見的。這並非涉及違例結構或業權等的複雜問題。

- (g) 委員會認為答辯人作為該批車位的獨家代理，在發布該宣傳資料前，僅僅依賴賣方所提供的資料，而不查看土地註冊處中登記的該批車位的圖則，是不合理的。如果答辯人稍為謹慎一點查看有關圖則，他們一定會留意到有關錯誤。至少這會促使答辯人向賣方提出疑問。如果有關問題仍然無法得以澄清，答辯人便應就有關差異在該宣傳資料中加入一段顯眼的警告字句。
- (h) 委員會認為，只要透過很簡單的查證，答辯人便不難發現該宣傳資料中所載的內容是不正確的。答辯人在發布該宣傳資料前，連簡單的查證也沒有做到，以致容許不正確的內容刊登在該宣傳資料內，其行為有損地產代理行業的信譽。
- (i) 最後，答辯人向委員會呈交了有關地產代理在涉及違例結構和業權事宜上的法律責任的兩個香港案例，分別是 *Chiu Wai Ling v Chan Yau Chi & Chan Chun Kwong* (未經彙編) 和 *Sound Industrial Ltd v Kim Yi Property Agency Limited* [2010] 5 HKLRD 676。
- (j) 然而，正如答辯人亦同意，雖然委員會可以參考上述案例，但委員會並不受其約束，因為委員會所面對的問題並非答辯人是否就有關事宜對其客戶負有法律責任，而是其行為有否影響行業的聲譽。同樣地，委員會並沒有任何意圖要以其在此裁決中所作的任何言論影響任何可能由答辯人的客戶向答辯人作出的法律訴訟。話雖如此，委員會並不認為答辯人所倚賴的上述案例中有任何論點與委員會上述的觀點有不一致的地方。

結論

8. 基於上述原因，委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情，李大律師代表答辯人作出的求情陳詞，以及答辯人過往曾有多項被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，當中包括 1 項與這次對它的指稱中的有關事宜同類的違規紀錄，紀律委員會認為對答辯人的下列判罰是合適的。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：

1. 對答辯人作出譴責；及

2. 罰款港幣\$20,000，罰款須於 2017 年 12 月 日或之前繳交。

 (主席)

日期：2017 年 11 月 日