

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 11 月 [REDACTED] 日

紀律委員會成員：

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]

[REDACTED]

提案人：

地產代理監管局委任的 [REDACTED]

答辯人：

[REDACTED]

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

[由其公司董事馮 [REDACTED] 先生(「馮先生」)代表]

有關事項：

對答辯人的兩項指稱如下：

指稱一

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(1)條。

指稱詳情

約於 2015 年 12 月 21 日，你在接受有關出租位於 Flat [REDACTED]
[REDACTED] Prosperous Garden, No.3 Public Square Street, Kowloon 的住宅物業的指示
後 7 個工作日內，未有與業主訂立地產代理協議「表格 5」，因而違反《地
產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 6(1)條。

指稱二

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 2016 年 5 月 18 日，你就位於 Flat [REDACTED] Prosperous Garden, No.3 Public Square Street, Kowloon 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) 對有關兩項指稱的裁斷

指稱一

1. 就指稱一，提案人指稱答辯人約於 2015 年 12 月 21 日，在接受 Flat [REDACTED] Prosperous Garden, No.3 Public Square Street, Kowloon 的住宅物業(「物業 I」)的業主梁 [REDACTED] 女士(「梁女士」)有關出租物業 I 的指示後的 7 個工作日內，未有與梁女士訂立地產代理協議(表格 5)，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(「《常規規例》」)第 6(1)條(「該規例」)。
2. 根據提案人的證人梁女士的證供，她約於 2015 年 12 月 19 或 20 日委託答辯人放租物業 I 後，從來沒有任何答辯人的職員要求她訂立地產代理協議，因此她並沒有與答辯人就物業 I 訂立地產代理協議。
3. 答辯人否認指稱一，其代表馮 [REDACTED] 先生(「馮先生」)作供時表示，其職員曾要求梁女士訂立地產代理協議，但遭拒絕。答辯人只好「擱置」該租盤，只是繼續保持與梁女士聯繫。
4. 根據該規例，為賣方/業主行事的持牌地產代理負有法例規定的責任，須在接受出售/出租有關的住宅物業的指示後 7 個工作日內，或就有關物業的出售/出租而作廣告宣傳之前，或就有關物業簽署買賣協議/租契之前(上述三者之中以最早者為準)，與該賣方/業主訂立地產代理協議。如果持牌人沒有依據該規例的規定，與該賣方/業主簽訂地產代理協議，即屬違規。

5. 紀律委員會認為，若賣方/業主拒絕簽署地產代理協議，地產代理可嘗試安排在他們稍後方便的時間簽訂協議後才安排有關物業的推銷工作。如果賣方/業主堅持不簽訂協議，地產代理可以不提供進一步服務。
6. 在本案中，雖然馮先生聲稱在梁女士拒絕簽署地產代理協議後，答辯人已「擱置」該租盤，但根據梁女士的證供，約於 2015 年 12 月 22 日，仍有聲稱是任職「中聯」(即答辯人)的一位吳先生聯絡她，安排準租客視察物業 I。梁女士在接受馮先生盤問時已否認誤聽「中原」為「中聯」，因為她並沒有放盤給中原地產代理有限公司。而馮先生承認答辯人公司確有一位姓吳的男營業員。
7. 紀律委員會認為假如持牌人因賣方/業主拒絕簽署協議便不按該規例行事，該規例便形同虛設。況且，該規例不但保障客戶的利益，同時也保障地產代理本身的權益。

指稱二

1. 就指稱二，提案人指稱答辯人約於 2016 年 5 月 18 日，就位於 Flat [REDACTED] Prosperous Garden, No.3 Public Square Street, Kowloon 的住宅物業(「物業 II」)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《常規規例》第 9(1)條。
2. 梁女士作供時表示，約於 2016 年 5 月 17 日，她得悉在 [REDACTED].com(「該網站」)內一個由答辯人發出的有關放售/放租物業 II 的廣告(「該廣告」)中，載有一些照片(「有關照片」)，而從有關照片所顯示的傢俱擺設的特徵，她確信有關照片是屬於物業 I 的。然而，她從來沒有指示或同意答辯人為物業 I 刊登廣告或在物業 I 內照相，更遑論將其相片用於其他物業的銷售宣傳中。
3. 根據提案人的案情，在地產代理監管局(「監管局」)調查本案期間，物業 II 的其中一位業主譚先生以書面回覆監管局表示有關照片並不屬於物業 II。
4. 答辯人否認指稱二。馮先生作供時辯稱當時該廣告在該網站的版面顯示該放盤「已過期」，即代表該廣告在有關期間並非一個生效的廣告。他表示他不確定有關照片的來源及是否屬物業 I，但承認有關照片並不屬於物業 II。馮先生辯稱在該廣告未「過期」前，當中的照片是屬於物業 II 的。而在物業 II 租出後(馮先生不確定日期)，答辯人正準備更新該廣告的內容，因此出現照片不配對的情況。馮先生辯稱答辯人無法控制該

網站，確保它將「已過期」的廣告移除。

5. 就馮先生指在該廣告未「過期」前，當中的照片是屬於物業 II 的這一辯解，馮先生未能向紀律委員會呈交任何資料以作證明。
6. 紀律委員會留意到，由梁女士提供給監管局的該廣告的截圖中，的確如馮先生所言，有註明「放盤已過期」。但紀律委員會認為，即使當時在該網站的主版面上已就該廣告清楚顯示「已過期」的字眼，然而，由於在有關期間進入該網站的人士仍可閱覽該廣告，因此對一般消費者或準買家/準租客而言，「已過期」的字眼並沒有實質的意義。即使他們也留意到「已過期」的字眼，對一般合乎情理的人而言，他們可能會聯想到該廣告中的物業 II 已售出或租出，而不會預期這些字眼是代表或暗示該廣告載有不正確的內容，例如載有並不屬於物業 II 的照片。
7. 無論如何，在有關期間，一般消費者仍可閱覽該廣告。而該廣告中載有有關照片，即載有不正確的內容。因此，一般消費者有可能會受到該廣告的誤導。而答辯人作為提供該廣告內容的地產代理，它有責任確保在該網站中所上載的，可讓消費者閱覽到的該廣告的準確性，而不應將此責任推卸給該網站的管理人。

就兩項指稱的結論

就上述兩項指稱，紀律委員會聽取了研訊雙方的陳詞，詳細考慮了提案人所提交的證據，包括梁女士的證供，以及答辯人的代表馮先生的證供，紀律委員會認為提案人就該兩項指稱所提供的案情相對答辯人的案情有較優勢的可能性，並信納提案人對答辯人的兩項指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱一及指稱二皆成立。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該兩項指稱的案情，答辯人過往並沒有任何被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，以及馮先生代表答辯人作出的求情陳詞等因素，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

對答辯人作出譴責。

指稱二

1. 對答辯人作出譴責；及
2. 罰款港幣\$5,000，罰款須於 2017 年 12 月 ■日或之前繳交。

■■■■ (主席)

■■■■

■■■■

日期：2017 年 12 月 ■日