

## 通告

通告編號 07-01 (CR)

- 未得客戶允許，索取或接受利益，可能違反《防止賄賂條例》
- 向未得僱主允許的人士提供利益，可能違反《防止賄賂條例》
- 使用虛假文件欺騙僱主，可能違反《防止賄賂條例》

### 《防止賄賂條例》第 9 條

倘若地產代理從業員接受客戶或向客戶提供任何「利益」<sup>(1)</sup>，必須遵守《防止賄賂條例》第 9 條（參看附件）的規定。從業員尤須留意下列各點：-

- 一般而言，倘若甲（代理人）得到乙（主事人）授權，代表乙行事，甲乙雙方之間便存在代理的關係。因此，代理人可能是受僱於其他人士的僱員，也可能是協助其他人士行事的代表。
- 如地產代理從業員於物業交易中，單獨代表賣家或買家，其賣方客戶或買方客戶便是主事人。
- 如從業員屬雙邊代理（即同時代表賣家及買家），其賣方客戶及買方客戶均是主事人。
- 如從業員甲在未得其客戶的許可，向乙索取或接受乙的「利益」，從而作出或不作出任何與其客戶有關的行為，甲便屬受賄而可能因此觸犯《防止賄賂條例》第 9(1)條，而乙便屬行賄而可能觸犯《防止賄賂條例》第 9(2)條。
- 如從業員甲向僱員乙提供「利益」，以「回報」乙作出或不作出任何與乙的僱主有關的行為，而乙的僱主並沒有同意乙收取此「利益」，甲便屬行賄而可能觸犯《防止賄賂條例》第 9(2)條，乙便屬受賄而可能觸犯《防止賄賂條例》第 9(1)條。

<sup>(1)</sup> 根據《防止賄賂條例》，「利益」的定義非常廣泛，包括任何有價值的東西例如金錢、費用、佣金、饋贈、受僱工作、服務或優待等但不包括款待，其定義指在當場享用的食物或飲品。

- 如從業員使用任何虛假收據、帳目或其他文件以欺騙其客戶或僱主，該從業員可能觸犯《防止賄賂條例》第 9(3)條。
- 根據《防止賄賂條例》第 11 條，任何提供或接受賄賂人士不可以因為他實際未有作出該行爲、沒有權力、權利或機會作出該行爲，作為免責辯護。
- 根據《防止賄賂條例》第 19 條，即使某一項利益對某個專業、行業、職業或事業來說是慣常的做法，亦不屬免責辯護。

地產代理觸犯《防止賄賂條例》第 9(1)條的受賄例子：-

- 一名地產代理同時代表賣方及買方，在未曾得到賣方客戶允許的情況下，該名地產代理索取及 / 或接受買方客戶額外佣金，作為游說賣方客戶降低售價的報酬。
- 一名地產代理同時代表賣方及買方，在未曾得到買方客戶允許的情況下，該名地產代理索取及 / 或接受賣方客戶的額外佣金，作為游說買方客戶提高買價的報酬。

地產代理觸犯《防止賄賂條例》第 9(2)條的行賄例子：-

- 地產代理甲向僱員乙提供「利是」，作為乙促使其僱主出售物業予甲的客戶的報酬，但乙未得其僱主允許接受該等「利是」。
- 地產代理甲向僱員乙提供「回佣」，作為乙游說其僱主委任甲為代理的報酬，但乙的僱主沒有允許乙收取該等「回佣」。
- 地產代理甲向僱員乙提供「茶錢」，以便取得乙的僱主的物業投資計劃的內幕消息，但乙未得其僱主允許收取該等「茶錢」。

地產代理觸犯《防止賄賂條例》第 9(3)條的例子：-

- 一名地產代理向其僱主地產代理公司提交一份虛假文件，顯示某一買賣已由另一間地產代理公司促成交易，意圖欺騙僱主，使其相信未能收取佣金。

鑑於《防止賄賂條例》第 9 條的複雜性及嚴重性，如從業員打算向其客戶及 / 或其客戶的僱員提供任何款項 / 「利益」，或索取或接受其客戶及 / 或其客戶的僱員提供的任何款項 / 「利益」，應事先諮詢法律意見。

《防止賄賂條例》第 9 條所定罪行的最高刑罰為罰款 500,000 元及入獄 7 年。此外，法庭會下令被定罪人士將其收取的利益支付予法庭所指定的人士。

從業員亦應注意，根據地產代理監管局《操守守則》第 3.1.1 段，執業時應避免從事可能觸犯法律的活動。而根據《操守守則》第 3.7.2 段，從業員應避免做出任何可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為。從業員觸犯涉及貪污 / 賄賂的罪行，除觸犯法例外，亦可能遭受地產代理監管局的紀律制裁。

2007 年 6 月

上文有關違反《防止賄賂條例》第 9(1)、(2)及(3)條的例子乃根據廉政公署所提供的資料。

## 第 9 條 - 防止賄賂條例

(1) 任何代理人無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪—

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

(2) 任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪—

- (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；或
- (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

(3) 任何代理人意圖欺騙其主事人而使用如下所述的任何收據、帳目或其他文件—

- (a) 對其主事人有利害關係；及
- (b) 在要項上載有虛假、錯誤或欠妥的陳述；及
- (c) 該代理人明知是意圖用以誤導其主事人者，

即屬犯罪。

(4) 代理人如有其主事人的許可而索取或接受任何利益，而該項許可符合第(5)款的規定，則該代理人及提供該利益的人均不算犯第(1)或(2)款所訂罪行。

(5) 就第(4)款而言，該許可—

- (a) 須在提供、索取或接受該利益之前給予；或
- (b) 在該利益未經事先許可而已提供或接受的情況下，須於該利益提供或接受之後在合理可能範圍內盡早申請及給予，

同時，主事人在給予該許可之前須顧及申請的有關情況，該許可方具有第(4)款所訂效力。