

## 通告

通告編號 07-02 (CR)

- 從業員未得其僱主的允許，將屬於其僱主的客戶或放盤資料，轉移至另一家地產代理公司是不道德及不合法的

### 不道德地 / 非法轉移客戶或放盤資料

有些地產代理從業員未得其僱主的允許，把屬於其僱主的客戶或放盤資料轉移至另一家地產代理公司。在大部分的個案中，該等地產代理從業員會從該另一家地產代理公司，獲得更高比率的佣金或其他利益，而其僱主最終會因客戶或放盤資料被轉移而損失佣金。

監管局提醒地產代理從業員，每名僱員在普通法下應對其僱主忠誠及誠實。若違反該等職責，僱員可能被其僱主起訴，追討損失。

地產代理從業員在未得其僱主的允許，把屬於其僱主的客戶或放盤資料轉移至另一家地產代理公司，不論該地產代理公司是否由該從業員擁有，從業員亦可能觸犯《盜竊罪條例》下的刑事罪行。

視乎個案的情況而定，該受僱的從業員亦可能觸犯《防止賄賂條例》內的罪行。若該受僱的從業員在沒有得到其僱主的允許的情況下，接受與其僱主事務或業務有關的「利益」<sup>1</sup>，便屬受賄而可能觸犯《防止賄賂條例》第 9(1)條的罪行，而向該受僱的從業員提供利益的人士亦可能因為行賄而觸犯《防止賄賂條例》第 9(2)條的罪行。

以下是地產代理從業員非法轉移其僱主客戶的一個例子：—

- 受僱的從業員同時代表賣方客戶及買方客戶。在未得其僱主允許的情況下，受僱的從業員向另一家地產代理公司索取及 / 或接受更高比率的佣金，作為介紹買方客戶予該另一家地產代理公司的報酬。受僱的從業員其後虛假地聲稱，該另一家地產代理公司與其僱主訂立了一份合作協議，並要求買方客戶向該另一家地產代理公司支付佣金。結果，從業員的僱主蒙受了佣金的損失。

<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。

從業員除須負上民事責任及面對觸犯刑事罪行的嚴重結果，亦有可能違反地產代理監管局《操守守則》第 3.1.1 段（執業時避免從事可能觸犯法律的活動），以及《操守守則》第 3.7.2 段（避免作出任何可能令地產代理行業信譽及 / 或名聲受損的行為）的守則。從業員因觸犯涉及不誠實、貪污 / 賄賂的罪行而被定罪，或未能遵守《操守守則》，會遭受地產代理監管局採取的紀律制裁。

2007年6月