

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 1 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])

[由其董事黃 [REDACTED] 先生(「黃先生」)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」第 3.7.2 段的守則。

指稱詳情

約於 2016 年 4 月至 6 月期間，你以滋擾的手段向位於 Flat [REDACTED] Kam Yuen Mansion, No. 3 Old Peak Road, Hong Kong 的住宅物業的買方追討佣金欠款，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

1. 提案人指稱答辯人約於 2016 年 4 月至 6 月期間，以滋擾的手段向 Flat [REDACTED] Kam Yuen Mansion, No. 3 Old Peak Road, Hong Kong (「該物業」) 的買方陳 [REDACTED] 先生(「陳先生」)追討佣金欠款，故此答辯人違反了地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
2. 提案人的案情如下：
 - (a) 答辯人的代表，即其董事黃 [REDACTED] 先生(「黃先生」)曾於 2015 年年尾安排陳先生及其家人視察該物業，但答辯人並沒有與陳先生或其家人簽訂地產代理協議。其後，陳先生透過其他地產代理購入該物業。約於 2016 年 3 月 17 日，答辯人經其律師致函陳先生，就該物業的交易向其追討佣金港幣 352,000 元。陳先生不滿黃先生在該物業交易中的服務，所以拒絕向答辯人支付佣金。
 - (b) 在陳先生拒絕向答辯人支付佣金之後發生了下列一連串的事件(「有關事件」)：
 - (i) 陳先生約於 2016 年 4 月 8 日至 6 月 16 日期間，收到由黃先生的流動電話號碼 9 [REDACTED] 發送到他的手機的多個有關追討佣金的 WhatsApp 訊息(「該等 WhatsApp 訊息」)(見文件冊第 87 及 101 頁)；

- (ii) 約於 2016 年 4 月 9 日至 14 日期間，陳先生發現有多份白紙紅字的大字報，內容大致是「尋人 陳 [REDACTED] ID No. D [REDACTED] [REDACTED] 見字立即見 大佬細」(「大字報 I」)(見文件冊第 47 頁)，先後張貼於陳先生位於中環皇后大道中 [REDACTED] 號 [REDACTED] 室的辦公室(「該辦公室」)門口、附近的巴士站和電車站，以及該辦公室所在的大廈外牆上；
- (iii) 陳先生獲悉約於 2016 年 4 月 18 日至 21 日期間，有人將白紙紅字大字報，內容是「尋人 陳 [REDACTED] ID NO. D [REDACTED] [REDACTED] 見字 立即見 大佬細 2 [REDACTED] 6 [REDACTED]」(「大字報 II」)(見文件冊第 81 頁)，郵寄到陳先生舊居的鄰居家中；
- (iv) 陳先生發現，約於 2016 年 5 月 16 日至 6 月 12 日期間，在中環港鐵站附近的街道有多處張貼了大字報，內容如下：「騙子 陳 [REDACTED] ID NO. D [REDACTED] [REDACTED] 錦園 OLD PEAK RD. 2 [REDACTED] 6 [REDACTED]」(「大字報 III」)(見文件冊第 92-94 頁)；
- (v) 約於 2016 年 6 月 24 日，陳先生發現針對他的大字報的內容加入了一個他並不認識的女士的地址，內容如下：「懸紅 70 萬 騙子 陳 [REDACTED] ID NO. D [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 錦園 OLD PEAK RD. [REDACTED] 2 [REDACTED] 6 [REDACTED]」(「大字報 IV」)(見文件冊第 107 頁)；
- (vi) 約於 2016 年 6 月 24 日(根據陳先生的證供，當時他正放售其位於皇后大道中 [REDACTED] 號的物業)，陳先生在香港一份報章內發現一則有關一個位於皇后大道中 [REDACTED] 號的單位的放盤廣告(「該廣告」)(見文件冊第 108 頁)。該廣告內所顯示的物業呎數與陳先生正放售的物業的呎數相若，而該廣告充滿了形容業主遭受厄運的負面字眼。該廣告載有答辯人的名稱和牌照號碼，顯示該廣告是由答辯人發出的。

3. 提案人的證人陳先生作供後，黃先生選擇不盤問陳先生，因此他並沒有就陳先生的證供向他提出任何質詢。黃先生亦選擇不作供，只選擇在無需宣誓的結案陳詞環節就有關該物業的買賣交易事宜作出陳述。
4. 紀律委員會認為本案的重點是綜觀有關事件，是否有充分的證據判定有關事件與答辯人有關；如果有關事件與答辯人有關，有關事件是否對陳先生造成滋擾。
5. 由於有關事件在同一時期(即答辯人致函陳先生追討佣金後的約兩至三個月內)發生，而且除了該廣告沒有指名道姓外，該等 WhatsApp 訊息及各大字報皆清晰顯示所針對是陳先生，紀律委員會有理由相信有關事件互有關連，因此將有關事件作一併考慮。
6. 紀律委員會認為陳先生是個誠實可靠的證人，他的證供清晰合理，並有相關的文件佐證支持，供詞中也沒有明顯的矛盾，因此紀律委員會接納他的證供，並認為他的證供能支持提案人的案情。
7. 答辯人在與提案人達成共識的「同意事實」中承認該等 WhatsApp 訊息是由黃先生發送給陳先生的。
8. 紀律委員會留意到大字報 I 及 II 均註明「...(見字立即見)大佬細」，「大佬細」令人合理地聯想到答辯人的名稱(大老闆物業代理有限公司)，而大字報 III 及 IV 的內容都寫上了該物業的地址。
9. 舉證責任在於提案人，而一般紀律研訊中的舉證標準是「佔優勢的可能性」(preponderance of probability)。因此，雖然並沒有一張大字報同時寫上陳先生的姓名、身份證號碼、該物業的地址及答辯人的資料，但綜觀所有大字報及該廣告的整體內容、各項證據及陳先生的證供，紀律委員會認為提案人所提供的案情有較優勢的可能性。因此，紀律委員會相信有關事件與答辯人有關，而有關事件不但對陳先生造成嚴重的滋擾，亦令地產代理行業的信譽及名聲受損。

10. 紀律委員會聆聽了陳先生就事件的證供，以及提案人和黃先生的陳詞，並考慮了提案人提供的文件證據後，信納提案人對答辯人的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成立。
11. 此外，紀律委員會希望藉本案提醒地產代理從業員不應以滋擾的手段向客戶追討佣金，亦切勿誤以為只要不將有關客戶、所涉物業及地產代理本身等的主要資料寫在同一張具滋擾性的文件上，便可避免觸犯有關法例及/或「操守守則」的規定。紀律委員會在審理類似案件時，可將所有相關文件及資料作一併考慮。

(B) 判罰

紀律委員會考慮過該個案整體的案情及答辯人的求情陳詞後，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\$10,000，罰款須於 2017 年 3 月 ■■■ 日或之前繳交。

■■■■ (主席)

■■■■
■■■■

日期：2017 年 2 月 ■■ 日