

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 12 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]

答辯人缺席研訊

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 21(2)(c)條持有或繼續持有營業員牌照，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

指稱詳情

約於 2016 年 10 月 31 日，你沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)在 2013 年 4 月發出的執業通告編號 13-04(CR)中「(37) 除地產代理公司外，其他持牌人不得發出任何廣告或宣傳物品。」的指引，因而違反監管局發出的「操守守則」第 3.2.1 段。

判決書

(A) 對有關指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人並非地產代理公司，約於 2016 年 10 月 31 日，答辯人以個人名義就位於新界屯門 ██████████ 的一手住宅樓盤「██████████」(「該樓盤」)，在社交平台「www.facebook.com」的其帳戶「██████████」(「該帳戶」)內發出一則廣告，當中包括以下字句：「屯門南臨海物業，萬眾期待！五灣環抱，醉人海景 區內絕少供應！寄托千億基建！！有意 *Whatsapp/聯絡李生 98 ██████████*」(「有關資料」)。答辯人因而沒有遵守地產代理監管局(「監管局」)發出的通告編號 13-04(CR)中的指引，違反了監管局的「操守守則」第 3.2.1 段。
2. 提案人沒有傳召證人。根據其案情，監管局的調查員在收到載有有關資料的網頁記錄(「該網頁記錄 I」)(見文件冊第 9 頁)的投訴後，於 2016 年 10 月 31 日在該帳戶的網頁下載了有關資料(「該網頁記錄 II」)(見文件冊第 35 頁)。提案人呈交的文件證據(包括該網頁記錄 I 及 II)可以支持她對答辯人的指稱。
3. 答辯人缺席研訊。紀律委員會考慮了答辯人在監管局調查該個案期間所提供的書面回覆。答辯人在其書面回覆中沒有爭議他在該帳戶內發佈有關資料，他也承認他這麼做並沒有得到他當時任職的地產代理公司 [即 ██████████ 地產代理有限公司(「██████████ 公司」)] 或其上司的指示。然而，答辯人否認有關資料是作銷售用途。他表示：「當中的內容本人並沒有刻意表明項目名稱，只是介紹該區環境。亦沒有表明項目實際價錢，如果只是想了解該區，可以與本人聯絡，並沒有銷售用途。本人並沒有從中收取任何廣告/製作費用及利益…」
4. ██████████ 公司回覆監管局的查詢時確認答辯人是其公司的營業員，及其公司是該樓盤的賣方所委託的地產代理。它表示它「沒有要求我司的同事發佈或轉載文章，純粹是相關同事自行下載有關資訊」。
5. 紀律委員會留意到該網頁記錄 I 顯示，有關資料的下方還附有一幅「標準單位平面圖」(「該平面圖」)。該平面圖的右上角可隱約見到印有該樓盤的英文名稱「██████████」及中文名稱中的「██████」字。而該網頁記錄 II 中的有關資料下方亦附有一些圖片，當中包括一幅似乎是該平面圖的單位圖則。另外，根據監管局的紀錄，有關資料中的聯絡人「李生」的手機號碼「98 ██████████」是答辯人(即 ██████████ 先生)在監管局登記的手機號碼。

6. 紀律委員會認為，既然本案的投訴人及監管局的調查員可在該帳戶下載有關資料，就證明該帳戶所發佈的有關資料是公眾可閱覽的公開資料。而當中的句子(即「屯門南臨海物業，萬眾期待！五灣環抱，醉人海景 區內絕少供應！寄托千億基建！！」)的字裡行間皆充滿宣傳樓盤的口吻，這些字句再加上印有該樓盤名稱的「標準單位平面圖」，及明顯地是意在招徠生意的「有意 Whatapp/聯絡李生 98 [REDACTED]」的字眼，令一般合乎情理的人都會視有關資料為推銷該樓盤的一則廣告。因此，紀律委員會信納提案人所指的有關資料是廣告，而不接納答辯人的辯解指他發佈有關資料並非作銷售用途。
7. 紀律委員會因此認為提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人的指稱成立。

(B) 判罰

1. 紀律委員會表示，書記處在研訊前以郵寄、電話、電郵及電話短訊等各種方式向答辯人作出研訊通知，包括通知研訊的日期、時間和地點。但答辯人在沒有任何事先通知的情況下缺席研訊。紀律委員會認為答辯人對待研訊的態度顯示他對自己的違規行為並無悔意。因此，紀律委員會決定對答辯人作出相對同類案件而言較重的判處。
2. 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：
 - (a) 對答辯人作出譴責；及
 - (b) 罰款港幣\$2,000，罰款須於 2018 年 2 月 [REDACTED] 日或之前繳交。

[REDACTED] (主席)

[REDACTED]
[REDACTED]

日期：2018 年 1 月 [REDACTED] 日