

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 10 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：

第一答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，缺席研訊

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，缺席研訊

第三答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])，缺席研訊

有關事項：

對第一答辯人的指稱如下：

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 5 日，你就位於新界粉嶺和豐街二十八號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」的銷售事宜中，以 WhatsApp 訊息辱罵準買家。你上述的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

對第二答辯人的指稱如下：

指稱

你不符合《地產代理條例》第 21(2)(c)條，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 5 日，你就位於新界粉嶺和豐街二十八號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」的銷售事宜中，以 WhatsApp 訊息辱罵準買家。你上述的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

對第三答辯人的指稱如下：

指稱

你不符合《地產代理條例》第 21(2)(c)條，因你違反地產代理監管局發出的「操守守則」第 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2016 年 6 月 5 日，你就位於新界粉嶺和豐街二十八號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」的銷售事宜中，以載有粗言穢語的 WhatsApp 訊息辱罵準買家。你上述的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，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) 對三位答辯人的指稱的裁斷

1. 提案人指稱三位答辯人約於 2016 年 6 月 5 日，在新界粉嶺和豐街二十八號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」（「該樓盤」）的銷售事宜中，以 WhatsApp 訊息辱罵準買家王[REDACTED]先生（「王先生」），其中第三答辯人的 WhatsApp 訊息更載有粗言穢語。提案人指稱三位答辯人的行為可能令地產代理行業信譽及/或名聲受損，因而違反地產代理監管局（「監管局」）發出的「操守守則」第 3.7.2 段。
2. 根據提案人的案情，[REDACTED]集團有限公司及旗下特許經營商（「[REDACTED]集團」）就該樓盤的銷售為發展商行事。在有關期間，第一及第三答辯人為[REDACTED]集團行事，而第二答辯人是受僱於[REDACTED]集團的[REDACTED]地產代理有限公司（「[REDACTED]公司」）。

3. 提案人的兩位證人，即王先生及其妻子吳■■■女士(「吳女士」)作供時表示，於 2016 年 5 月 29 日，他們到該樓盤銷售處視察示範單位。■■■公司的營業員林■■■小姐和林■■■女士(「林女士」)尾隨王先生和吳女士，並不斷遊說他們接受她們的銷售服務，但被婉拒。王先生和吳女士離開時，林■■■小姐和林女士說待該樓盤有新消息時會通知他們，王先生於是留下他的手提電話號碼給她們。
4. 於 2016 年 6 月 5 日，王先生和吳女士透過他們的一位從事地產代理的朋友入票選購該樓盤的單位。同日，林女士獲悉後透過 WhatsApp 傳送以下訊息至王先生的手提電話：
 - (a) 「你唔比機會我咪數囉！做咩仲扮野唔諗！有代理又唔講！」(「訊息一」)；
 - (b) 「你份人咁仆街，識左十幾年都要返貪你朋友啲錢！抵你抽唔到將軍澳！」(「訊息二」)；及
 - (c) 「呢個盤咁平，你都抽唔到嫁啦！抵你成世買唔到樓！」(「訊息三」)。
5. 同日稍後時間，王先生連續再收到一些不知名人士傳送 WhatsApp 訊息到他的手提電話，當中包括以下訊息：
 - (a) 由手提電話號碼「90■■■」發出：與訊息一部份相同的內容(即「有代理又唔講！」)，及與訊息二和訊息三完全相同的內容；
 - (b) 由手提電話號碼「54■■■」發出：與訊息一、訊息二和訊息三完全相同的內容，及「我唔係服務d系客，要投訴就投訴啦」；
 - (c) 由手提電話號碼「64■■■」發出：與訊息一、訊息二和訊息三完全相同的內容，及「小你老豆條臭撚 殘體字 你老母大陸雞？」。
6. 紀律委員會留意到根據監管局的紀錄，上述第 5 點中所述的手提電話號碼分別屬於三位答辯人在監管局登記的手提電話號碼：
 - (a) 第一答辯人：「90■■■」；
 - (b) 第二答辯人：「54■■■」；
 - (c) 第三答辯人：「64■■■」。

7. 紀律委員會認為王先生和吳女士的證供相互吻合，並有相關的文件佐證支持，因此紀律委員會接納他們的證供，並認為他們的證供能支持提案人的案情。
8. 而三位答辯人在監管局調查該個案期間並沒有回覆監管局的查詢，他們也缺席研訊。因此，他們並沒有就提案人對他們的指稱提出任何爭議。
9. 基於上述原因，紀律委員會信納提案人對三位答辯人的指稱是有充分理據支持的。紀律委員會認為三位答辯人的違規行為不但對王先生造成滋擾，亦嚴重損害地產代理行業的專業形象和聲譽。紀律委員會因此一致裁定提案人對三位答辯人的指稱皆成立。

(B) 對三位答辯人的判罰

1. 紀律委員會在作出判處前已詳細考慮並衡量過下列因素：
 - (a) 該個案整體的案情；
 - (b) 三位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；
 - (c) 紀律委員會已考慮到三位答辯人並非該個案中的主犯（紀律委員會知悉就林女士的違規行為，提案人已作另案處理）；
 - (d) 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三位答辯人作出研訊通知，但三位答辯人在沒有任何事先通知或申請將研訊押後的情況下缺席研訊。他們對待研訊的態度顯示他們無視監管局的規管，對紀律委員會毫不尊重，亦對自己的違規行為毫無悔意；及
 - (e) 根據案情，三位答辯人應並不認識準買家，甚至可能素未謀面，他們卻以 **WhatsApp** 訊息辱罵準買家。紀律委員會認為他們的行為愚蠢、衝動，不但對準買家造成滋擾，亦嚴重損害地產代理行業的專業形象和聲譽。因此，紀律委員會的判罰須具阻嚇性。
2. 紀律委員會一致決定對三位答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

第一答辯人

- (a) 對第一答辯人作出譴責；及
- (b) 第一答辯人的牌照自 2018 年 1 月 ■ 日至 2018 年 1 月 ■ 日（首尾兩天包括在內）的 21 天內被暫時吊銷。但倘若第一答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知第一答辯人的日期為準。

第二答辯人

- (a) 對第二答辯人作出譴責；及
- (b) 第二答辯人的牌照自 2018 年 1 月 ■ 日至 2018 年 1 月 ■ 日（首尾兩天包括在內）的 21 天內被暫時吊銷。但倘若第二答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知第二答辯人的日期為準。

第三答辯人

- (a) 對第三答辯人作出譴責；及
- (b) 第三答辯人的牌照自 2018 年 1 月 ■ 日至 2018 年 1 月 ■ 日（首尾兩天包括在內）的 21 天內被暫時吊銷。但倘若第三答辯人在「判決通知書」的日期起計 21 天內提出上訴，則該暫時吊銷牌照的實施日期以紀律委員會或上訴委員團再通知第三答辯人的日期為準。

備註：上述有關暫時吊銷三位答辯人的牌照的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於三位答辯人現有的牌照上，亦會施加於三位答辯人已經提交的牌照申請及/或將會提交申請而最終獲批給的其他牌照上。

■■■■■（主席）
■■■■■
■■■■■

日期：2017 年 12 月 ■ 日