

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：

[REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED]，已於 2017 年 9 月 [REDACTED] 日屆滿)

答辯人缺席研訊

有關事項：

對答辯人的五項指稱如下：

指稱一

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 8 月 30 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。

指稱二

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 8 月 30 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。

指稱三

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 8 月 30 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。

指稱四

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 8 月 30 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。

指稱五

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 8 月 30 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) 對有關五項指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人並非地產代理公司，約於 2016 年 8 月 30 日，答辯人以個人名義分別就五個一手住宅樓盤，包括逸瓏海滙、薈朗、海翩滙、啟德 1 號(I)及 Grand Yoho(「該五個樓盤」)在互聯網網頁「<http://www.█.com>」(「該網頁」)發出五則廣告(「有關樓盤資料」)，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。根據提案人呈交的證據，監管局的一名調查員(「該調查員」)曾透過該網頁上提供的資料，於 2016 年 9 月 4 日以消費者的身份聯絡上答辯人。答辯人當時向該調查員承認該網頁上的資料是他發出的，他並向該調查員推銷海翩滙的單位，並與該調查員約定幾天後前往海翩滙的銷售處視察示範單位。於 2016 年 9 月 7 日，答辯人透過手機應用程式 WhatsApp 向該調查員提供其名片及海翩滙的宣傳資料。(「有關調查證據」)
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表示：「...資料並非放售廣告，志在供內部參閱及同行參考...」。另外，當答辯人就他所上載的有關海翩滙、啟德 1 號(I)、Grand Yoho 的樓盤資料回覆監管局時，他承認他當時任職的地產代理公司[即 █ 物業代理有限公司(「█ 公司」)]並沒有授權他上載那些資料。而 █ 公司回覆監管局的查詢時亦確認答辯人是其公司的營業員及該網頁是答辯人自行開設的。
4. 紀律委員會認為該網頁上的有關樓盤資料是供公眾閱覽的公開資料，有關調查證據亦證明答辯人確曾透過有關樓盤資料吸引客戶查詢，從而向其推銷樓盤。因此，紀律委員會信納提案人所指有關樓盤資料是廣告，而不接納答辯人的辯解指這些資料是供內部同事參閱及同行參考的。
5. 紀律委員會因此認為提案人對答辯人的五項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五項指稱皆成立。

(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，資料顯示答辯人是知悉該研訊的安排，包括研訊的日期、時間和地點。但答辯人在沒有任何事先合理通知或申請將研訊押後的情況下缺席研訊。紀律委員會認為答辯人對待研訊的態度顯示他對紀律委員會毫不尊重，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：

指稱一

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 罰款港幣\$2,000。

指稱二

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 罰款港幣\$2,000。

指稱三

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 罰款港幣\$2,000。

指稱四

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 罰款港幣\$2,000。

指稱五

(a) 對答辯人作出譴責；及

(b) 罰款港幣\$2,000。

綜合上述五項罰款的處分，答辯人須於 2017 年 12 月 ■ 日 或之前繳交合共港幣 \$10,000 的罰款。

■■■■ (主席)

■■■■

■■■■

日期：2017 年 11 月 ■ 日