

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：

2018 年 2 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])，自行出席研訊

有關事項：

對答辯人的兩項指稱如下：

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 2017 年 3 月 9 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 2017 年 3 月 9 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) 兩項指稱的裁斷

1. 提案人指稱答辯人並非地產代理公司，約於 2017 年 3 月 9 日，答辯人在社交平台「www.facebook.com」以「[REDACTED] Yung」的帳戶(「該帳戶」)發出下列兩則廣告：
 - (a) 有關位於馬鞍山[REDACTED]街[REDACTED]號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」的廣告，當中載有以下資料及其他有關「[REDACTED]」的資料(「資料 I」)：
「[REDACTED] Yung 客戶經理 Account Manager 營業員牌照號碼：[REDACTED]」、「(852) 6 [REDACTED]」、「[REDACTED]」、「發展商：長江」、「地址：馬鞍山[REDACTED]街[REDACTED]號」、「座數：3 座」、「伙數：454 伙」、「預計關鍵日期：2018 年 6 月 30 日」、「24 小時查詢熱線：6 [REDACTED]」；及
 - (b) 有關位於九龍[REDACTED]道[REDACTED]號的一手住宅樓盤「[REDACTED]」的廣告，當中載有以下資料及有關「[REDACTED]」的其他資料(「資料 II」)：
「[REDACTED] Yung 客戶經理 Account Manager 營業員牌照號碼：[REDACTED]」、「(852) 6 [REDACTED]」、「新鴻基 西九龍 [REDACTED]」、「2017 年 - 南昌站 [REDACTED]」、「24 小時查詢：6 [REDACTED] Yung」。

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)(「該通告」)中的指引，違反了監管局的「操守守則」第 3.2.1 段。

2. 根據提案人的兩位證人，即監管局的兩位調查員的證供，他們在收到附上載有資料 I 的網頁記錄的投訴後，於 2017 年 3 月 9 日在該帳戶的網頁下載了資料 I 及資料 II，以及答辯人的名片（「該名片」）。該名片包括以下資料：「**物業**」、「**Yung 客戶經理 Account Manager 營業員牌照號碼：** **M (852) 6**」、「**E** **com.hk**」及「<http://agent.yung>」。提案人並呈交了文件證據（包括載有資料 I 及資料 II 的網頁記錄），以支持她對答辯人的兩項指稱。
3. 答辯人否認兩項指稱。他承認他在該帳戶上載資料 I 及資料 II，但辯稱該帳戶是他的私人帳戶，他上載資料 I 及資料 II 只是想分享樓盤資訊給朋友及一些相識的同行，供他們瀏覽，而並非作廣告或樓盤銷售。該名片旨在知會同行朋友他已從另一間地產代理公司轉職到**物業代理有限公司**（「**公司**」）工作。他只是因為當時不懂「Facebook」瀏覽權限的設定，才導致該帳戶的帖子公開給所有人。他在獲悉該帳戶的帖子是公開的以及被調查後，感到愕然及憤怒，因該帳戶中有關乎其家人資料的帖子。
4. 紀律委員會留意到**公司**回覆監管局的查詢時確認答辯人當時是其公司的營業員，但表示答辯人「在發放有關樓盤的資訊前沒有通知本司」。另外，根據監管局的紀錄，有關資料 I 及 II 中的「24 小時查詢熱線：6**的手機號碼是答辯人在監管局登記的手機號碼，及該名片上的姓名和牌照號碼皆可確認是答辯人。**
5. 紀律委員會對於答辯人表示已使用「Facebook」超過 10 年，但在事發時不懂「Facebook」瀏覽權限的設定的說法感到懷疑。資料 I 及資料 II 分別載有宣傳「**及**」的樓盤訊息，當中「24 小時查詢熱線：6**的字眼更是明顯地在招徠生意。因此，紀律委員會信納提案人所指的資料 I 及資料 II 是廣告，而不接納答辯人的辯解。**
6. 另外，就答辯人表示他在事發前從未閱讀過《地產代理條例》及該通告，紀律委員會提醒答辯人及所有其他地產代理從業員，執業前應熟讀相關條例和監管局不時發佈的指引（包括各通告），除了是為保障客戶的利益，也為了避免自己作出違規行為而不自知。紀律委員會強調，不知悉相關條例和規定並非違規的合理抗辯理由。
7. 紀律委員會認為提案人對答辯人的兩項指稱是有充分理據支持的，因此一致裁定提案人對答辯人的兩項指稱皆成立。

