

機密

有關根據《地產代理條例》(第 511 章) 第 29 條召開的研訊

研訊編號 [REDACTED]

研訊日期

2020 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] 大律師

答辯人

[REDACTED] 物業」名稱經營

(牌照號碼：[REDACTED] 及營業詳情說明書號碼：[REDACTED])

[答辯人由 [REDACTED] 律師代表]

有關事項

對答辯人的指稱如下：

指稱

你違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

指稱詳情

約於 2019 年 11 月 8 日，你在就位於 Unit [REDACTED] Floor including balcony(ies), utility platform(s), and bay window(s) of Tower 2, Park Signature, No.68 Kung Um Road, Yuen Long, New Territories 的住宅物業(「該物業」)發出廣告之前，未有取得該物業的賣方的書面同意，因而違反《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》第 9(2)條。

## 判決書

### **(A) 就有關事項的裁斷**

紀律委員會考慮過提案人對答辯人作出的指稱及提交的案情概要，以及答辯人承認對它的指稱及同意相關的案情概要，紀律委員會認為提案人對答辯人的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會宣佈提案人對答辯人的**指稱成立**。

### **(B) 判決**

1. 本案涉及兩則在互聯網網站 www. [REDACTED] .com(「該網站」)出現的違規廣告(「相關廣告」)。所涉網頁的左下角清楚列出答辯人的公司名稱、公司樓盤數量、答辯人的地產代理牌照號碼，及其在該網站的網頁連結等資料。縱使沒有證據證明該網站是屬於答辯人或是由答辯人管理的，相關廣告自然和合理地讓公眾人士理解為是由答辯人發出、或同意發出的。相關廣告亦為答辯人帶來推廣的作用。
2. 物業廣告會為地產代理公司帶來生意上潛在的利益，是公司的資產，地產代理公司有責任確保其公司及其員工在刊登廣告時皆秉持地產代理的專業水平，遵守相關法例的規定，包括獲取該物業的業主的書面同意，以保障公眾利益。
3. 答辯人坦白承認指稱，這是答辯人最大的求情因素。
4. 地產代理監管局(「監管局」)在調查本案期間，就答辯人所涉嫌的違規事宜向答辯人作出查詢，但是答辯人卻一直沒有提供任何資料以配合調查，亦沒有證據顯示答辯人即時採取行動將相關廣告從該網站下架。相反監管局在案發將近一年後(即 2020 年 9 月 24 日)仍在該網站看到相關廣告。答辯人以上的行為或不行為都不構成減輕罰則的理由。
5. 另外，根據提案人提供的資料，答辯人曾有 180 項違規行為被紀律委員會按《地產代理條例》第 30 條制裁的紀錄，當中包括 20 項與這次指稱相類同的紀錄，這是嚴重的情況，也是加重罰則的因素。

6. 紀律委員會綜合衡量了上述因素，包括事件的性質、本案的嚴重性、本案對業主和/或消費者的影響、答辯人可能獲得的潛在利益、以及上述加重罰則及減輕罰則的各自因素後，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：

(a) 對答辯人作出**譴責**；及

(b) **罰款港幣 14,000 元**，罰款須於 **2020 年 12 月** 日或之前繳交。

██████████ (主席)  
██████████  
██████████

日期：2020 年 11 月 日