

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 5 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] 先生 (牌照號碼: [REDACTED]), 答辯人自行出席研訊

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 3.7.2 段。

指稱詳情

約於 2019 年 6 月 [REDACTED] 日，你在位於 Units [REDACTED]
[REDACTED] Nathan Road, Kowloon 的店舖 (「該店舖」) 內進行拍攝，惟事前並未獲得該店舖的業主及/或租戶的批准，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) 就有關事項的裁斷

1. 提案人指稱答辯人約於 2019 年 6 月 █ 日，在位於 Units █ Nathan Road, Kowloon 的店舖(「該店舖」)內進行拍攝，惟事前並未獲得該店舖的業主及/或租戶的批准，因而違反地產代理監管局發出的《操守守則》第 3.7.2 段。

研訊雙方同意的案情

2. 研訊雙方同意的案情如下：
 - (a) 在有關期間，答辯人是持牌營業員，從事包括商舖租賃及買賣的地產代理工作。
 - (b) 大約 2017 年，答辯人當時任職 █ 地產代理公司，曾向本案投訴人/證人黃 █ 先生推介過商舖租盤。
 - (c) 約於 2019 年 6 月 15 日(星期六)，當時答辯人任職 █ 物業顧問行有限公司(█ Limited)。2019 年 6 月 █ 日當天大約晚上 7 時，答辯人在該店舖內進行拍攝。
 - (d) 該店舖的業主為 █ Investments Limited(「業主」)，佔用人或租戶為上述黃 █ 先生(「租戶」)。答辯人進行上述拍攝沒有事先與業主及/或租戶預約。

答辯人的主要辯解理由

3. 答辯人否認指稱，原因是他認為指稱中有關他在該店舖內拍攝的行為並無不妥。他的主要辯解理由是：
 - (a) 按行規，在物業現有短租的情況下，若業主希望再招租，業主通常會請地產代理自行去視察物業或拍攝物業的狀況，所以答辯人認為他去該店舖拍攝並無不妥。

(b) 該店舖是公眾地方，一般人都可以進入拍攝，因此，他也有自由進入該店舖內拍攝。

(c) 他當時並非進行地產代理工作。

紀律委員會的裁決

4. 答辯人承認在有關時刻，他確實在該店舖內進行拍攝，他不爭議其拍攝行為並未得到租戶的批准。
5. 答辯人聲稱在該店舖有短租的情況下，他進入拍攝是行規所允許的，業主並不會向地產代理提供正式或書面的批准。但紀律委員會不認同答辯人有關「行規」的說法。紀律委員會認為即使答辯人已獲得業主授權進入該店舖拍攝，答辯人亦必須在拍攝前先得到租戶的同意。答辯人作供時多次聲稱當租戶制止他繼續拍攝時，他已即時停止。紀律委員會認為儘管如此，這不代表他未經租戶批准的拍攝行為便沒有問題。
6. 答辯人認為該店舖是公眾場所，他有自由進入拍攝的權利。然而，紀律委員會指出，該店舖屬私人場所，而非公眾場所，該店舖雖然開門營業，但只是歡迎有意光顧該店舖的貨品或服務的潛在客戶進入，並非任何人皆可以進入隨意進行未經批准的活動。
7. 另外，答辯人辯稱事發時是星期六晚上，他也並非穿西裝，他當時拍攝只為自己興趣，並非進行地產代理工作。但紀律委員會認為地產代理工作並沒有固定的工作時間和服飾，而答辯人接受盤問時也承認當時他拍攝相片除了為興趣外，為業主向潛在租客進行下一次租賃的招租之用也是其中一個原因，這證明他當時拍攝的目的是和地產代理執業相關的。
8. 基於上述原因，紀律委員會並不接納答辯人的辯解理由。
9. 紀律委員會經詳細考慮研訊雙方所提交的證據及陳詞後，信納提案人對答辯人作出的指稱是有充分理據支持的。因此，紀律委員會一致裁定提案人對答辯人作出的指稱成立。

(B) 對答辯人的判決

紀律委員會考慮過該個案整體的案情及答辯人的求情陳詞，認為答辯人並沒有悔意，不知自己過失何在。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：

1. 對答辯人作出**譴責**； 及
2. 將以下條件附加於答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是答辯人：

「上述持牌人須於 2020 年 6 月■■■日至 2022 年 6 月■■■日的 24 個月內，透過參加並完成地產代理監管局的持續專業進修計劃下的『合規及有效管理』類別的講座或研討會，而取得地產代理監管局認可的 18 個學分，及當中至少 3 個學分須透過參加專業操守及誠信科目的講座或研討會而獲取。」

備註：

上述在答辯人的牌照上附加條件的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於答辯人現有的牌照上，亦會施加於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：2020 年 6 月■■■日