

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：

2019 年 3 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])

第二答辯人： [REDACTED] (牌照號碼： [REDACTED])

(兩位答辯人自行出席研訊)

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 2018 年 5 月 31 日，你就位於科進路 16 號的一手住宅樓盤「嘉熙」進行銷售活動時，襲擊另一地產代理公司的一名員工，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 2018 年 5 月 31 日，你就位於科進路 16 號的一手住宅樓盤「嘉熙」進行銷售活動時，襲擊另一地產代理公司的一名員工，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. 提案人指稱兩位答辯人約於 2018 年 5 月 31 日，就位於科進路 16 號的一手住宅樓盤「嘉熙」（「該樓盤」）進行銷售活動時，襲擊另一間地產代理公司的一名員工，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. 提案人的案情指出，兩位答辯人在有關期間是持牌營業員，並處理該樓盤的銷售事宜。約於 2018 年 5 月 31 日，兩位答辯人就該樓盤進行銷售活動時，在荃灣沙咀道 6 號嘉達環球中心地下外（「該地點」）襲擊另一間地產代理公司的一名員工。於 2018 年 6 月 22 日，兩位答辯人皆因上述事件被警察拘捕。於 2018 年 8 月 8 日，兩位答辯人皆在西九龍裁判法院就襲擊一事各自被判自簽港幣 1,500 元，守行為 12 個月（「該法庭案件」）。
3. 兩位答辯人在此紀律研訊中否認對他們的指稱。他們在研訊當天所簽署確認的「(研訊)雙方同意的事實」中皆承認他們在有關期間是持牌營業員，在 2018 年 5 月 31 日晚上約 7 時，他們確曾在該地點襲擊一名男子 [兩位答辯人之前在該法庭案件中同意該男子是楊■■■先生（「楊先生」）]。然而，他們皆否認他們當時是在就該樓盤進行銷售活動，亦否認他們當時知悉遭他們襲擊的是另一間地產代理公司的員工。
4. 第一答辯人選擇不作供。第二答辯人作供時辯稱他和第一答辯人在 2018 年 5 月 31 日當天都放假，因第二答辯人要還錢給第一答辯人，便

相約在該地點附近的咖啡店見面。期間，不知何故，楊先生以粗言穢語指罵兩位答辯人，兩位答辯人才襲擊楊先生。

5. 兩位答辯人不爭議他們在有關時刻確曾襲擊楊先生。紀律委員會認為兩位答辯人當時是否知悉受襲人士的身份是地產代理還是其他人士並非要點。研訊雙方的主要爭議點是兩位答辯人在事發時是否在進行物業的銷售活動，這是提案人對兩位答辯人的指稱中的其中一項關鍵元素，也是紀律委員會須裁決的關鍵事項。
6. 紀律委員會留意到在監管局調查該個案期間，兩位答辯人的上司蕭先生提供的事件陳述，及兩位答辯人當時任職的公司提供的 2018 年 5 月 31 日被調派往該樓盤進行銷售的員工名單。這兩份資料的確支持兩位答辯人指他們於 2018 年 5 月 31 日是在放假的說法。縱然如此，紀律委員會認為地產代理並非不可以或必然不會在放假期間進行銷售活動。
7. 就對兩位答辯人的指稱和相關案情，提案人主要倚賴由法庭向監管局提供的有關警察就該法庭案件申請以簽保守行為的方式處理的 Summary of Facts (案情撮要) (「該案情撮要」、兩個網上錄影片段(「該些片段」)，以及提案人的兩位證人(皆為監管局的調查人員)的證供。
8. 該些片段只拍攝到兩位答辯人正在襲擊楊先生時的情形，而提案人的兩位證人的證供則是關乎事發後的調查工作，他們在事發時並不在場。因此，該些片段及提案人的兩位證人的證供未能提供資料證明兩位答辯人在事發時是在進行銷售活動。
9. 但紀律委員會留意到該案情撮要中顯示，在 2018 年 5 月 31 日晚上 7 時，第一答辯人和楊先生在該地點「*approached the same customer.....for selling real estate and thus a dispute ensued.*」(為銷售物業接觸同一客人，因而引起爭執)。期間，第一答辯人先襲擊楊先生，第二答辯人繼而也加入向楊先生作出襲擊。根據法庭向監管局提供的法庭數碼錄音謄本，兩位答辯人均同意該案情撮要。
10. 第一答辯人選擇不作供。紀律委員會並不會因此而對他作出不利於他的推論，但只能倚賴他在法庭承認的該案情撮要。根據該案情撮要，第一答辯人在事發時是在進行銷售活動。因此，紀律委員會認為提案人對第一答辯人的指稱是有充分理據支持的，紀律委員會一致裁定提案人對第一答辯人的指稱成立。

11. 至於對第二答辯人的指稱，提案人所倚賴的該案情撮要中雖然有陳述第二答辯人曾參與襲擊楊先生，但並沒有任何語句顯示第二答辯人在事發時是在進行銷售活動。而提案人亦未能提供其他證據可以證明她對第二答辯人的指稱中的這一關鍵要素，或證明提案人所言的第二答辯人在事發時至少也是「hold out as an estate agent」(顯示其為地產代理)。紀律委員會認為若裁斷提案人對第二答辯人的指稱成立並不穩妥。因此，紀律委員會一致裁定提案人對第二答辯人的指稱不成立。
12. 紀律委員會提醒第二答辯人，上述對他的指稱的裁決是基於舉證上的考慮，他和第一答辯人一樣，皆應汲取這次事件的教訓，往後謹記在任何情況下行事都應顧及後果，切勿衝動。

(B) 對第一答辯人的判決

紀律委員會考慮過第一答辯人的求情理據及他過往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，也考慮到本案在傳媒報導下受到廣泛關注，第一答辯人的違規行為嚴重損害了地產代理行業的聲譽，令同業蒙羞，紀律委員會認為必須對其嚴懲，以儆效尤。紀律委員會一致決定對第一答辯人行使《地產代理條例》第 30 條賦予的權力，詳情如下：

1. 對第一答辯人作出譴責；
2. 第一答辯人的牌照自 2019 年 4 月 █ 日至 2019 年 7 月 █ 日（首尾兩天包括在內）的 12 個星期內被暫時吊銷。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；及
3. 將以下條件附加於第一答辯人的有關牌照上，而條件中的「上述持牌人」指的是第一答辯人：

「上述持牌人須於 2019 年 4 月 █ 日至 2020 年 3 月 █ 日的 12 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 12 個學分，及當中至少 2 個學分須透過參加一手住宅物業銷售科目的講座或研討會而獲取。」

備註： 上述在第一答辯人的牌照上附加條件及暫時吊銷牌照的紀律制裁，在其生效及實施期間，除了會施加於第一答辯人現有的牌照上，亦會施加於第一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：2019年3月██日