

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.11.01 簽見

發文日期：民國 93 年 11 月 01 日

要 旨：本案主管機關如依不動產經紀業管理條例予以處罰，應先確認違規張貼之售屋廣告，係經紀業者所刊登，且該廣告之內容，未註明經紀業名稱，或有與事實不相符之情事

承會有關本府環境保護局（以下簡稱環保局）移送○○房屋仲介股份有限公司（以下簡稱○○公司）等二十八件經紀業者疑涉違反不動產經紀業管理條例第二十一條規定乙案，本會意見如下：

- 一、卷查環保局稽查人員發現違規張貼之售屋廣告，即依廣告上之聯絡電話邀約業者出面，並取得會面人員之名片後，函請 貴處依不動產經紀業管理條例予以查處。案經 貴處函請旨揭二十八家業者就前開環保局所檢送之資料提出說明。依業者函稱，環保局係以電話邀約經紀人員出面，該方式實未能證明不動產經紀業與違法廣告有直接關係，因違法廣告單上之電話並非該公司或其經紀人員所有、廣告單上電話之應答人員非該公司員工、環保局所附之經紀人員名片非該經紀人本人親自交付、廣告中物件非環保局舉發之不動產經紀業受託銷售之不動產、廣告上物件非環保局舉發之不動產經紀業所專賣（亦即委託人多同時委託數家經紀業者共同銷售）、疑為同業競爭誣陷、違規廣告疑為屋主急售自行張貼等，要皆否認環保局移送之廣告物為渠等所有或僱用之經紀人員所張貼。
- 二、查不動產經紀業管理條例第二十一條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」及同條例第二十九條第一項第二款規定：「違反....第二十一條第一項、第二項....規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」係以不動產經紀業者於接受所有權人委託後，始得刊登廣告，於從事廣告及銷售活動時，應遵守誠信原則，不得誇大、虛偽，與事實相違，以預防消費者遭受無法預料之損害。是 貴處如擬依前揭規定予以處罰，應先確認違規張貼之售屋廣告，係經紀業者所刊登，且該廣告之內容，未註明經紀業名稱，或有與事實不相符之情事。
- 三、次查行政程序法第三十六條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」及第四十三條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」有關環保局移請 貴處依不動產經紀業管理條例處罰之案件，緣該二十八家業者均否認所謂之違規廣告物為渠等所有或僱用之經紀人員所張貼， 貴處自當依職權調查證據，斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果後始為行政處分。

四、依行政法院三十二年判字第十六號判例：「行政官署對於人民有所處罰必須確實證明其違法之事實倘所提出之證據自相矛盾不能確實證明違法事實之存在其處罰即不能認為合法。」、三十九年判字第二號判例：「...又行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實。倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。」及六十一年判字第七十號判例：「認定事實，須憑證據，不得出於臆測，此項證據法則，自為行政訴訟所適用...」卷查環保局移請 貴處依法處罰之業者，雖否認該廣告為其所有，然就不動產仲介業市場經營之經驗法則觀之，似有可待斟酌之處，本會除建議 貴處加強宣導仲介業者遵守法令規定外，就本案仍請主動積極展訪查，於確認違規張貼之售屋廣告係經紀業者所刊登後，再依法予以處分。

備註：1. 本簽見第二點引用之不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，於該條例
100

年 12 月 30 日修正公布後，已移列同條項第 3 款。2. 本簽見第四點引用之行政法院 32
年

判字第 16 號判例，因無裁判全文可資參考，依據 108 年 1 月 4 日修正， 108 年 7 月
4

日施行之行政法院組織法第 16 條之 1 第 1 項規定，應停止適用；同點引用之行政法院
39 年判字第 2 號判例及 61 年判字第 70 號判例，依據 108 年 1 月 4 日修正， 108 年
7 月

4 日施行之行政法院組織法第 16 條之 1 第 2 項規定，其效力與未經選編為判例之最高
行政法院裁判相同。