

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 100 年 3 月 21 日北市地權字第 09933498100 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

事實

訴願人經民眾於民國（下同）99 年 12 月間檢舉其公司所屬經紀營業員梁○○成及方○○等 2 人於仲介買賣案外人胡○○所有位於本市大安區和平東路○○段○○號○○樓及○○樓建築物（下稱系爭建物）時，以系爭建物可貸款 5 成為廣告及銷售，惟實際卻是無法貸款，須以其他不動產增貸，廣告內容顯與事實不符，涉有違反不動產經紀業管理條例之情事。案經原處分機關以 100 年 1 月 3 日北市地權字第 09933498110 號函通知訴願人於文到 15 日內妥適處理，並將處理結果函復原處分機關。訴願人嗣於 100 年 1 月 19 日函復原處分機關說明其在簽約前已告知系爭建物無法貸款，但有告知買方可用其他名下不動產增貸。嗣原處分機關檢附檢舉人所提供之託售表影本，以 100 年 2 月 15 日北市地權字第 09933498130 號函，再次函請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，嗣經原訴願人所屬營業員方○○（前忠孝店店長，已於 99 年 12 月 14 日離職）以 100 年 2 月 23 日（收文日）函說明系爭建物在銷售前雖有廣告可

貸五成，但銀行有最終審核權，且簽約前已告知系爭建物無法貸款，買方已同意以名下其他不動產增貸。原處分機關遂審認訴願人所為系爭建物廣告內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 100 年 3 月 21 日北

市地權字第 09933498100 號裁處書，處訴願人新臺幣（

下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 100 年 3 月 23 日送達，訴願人不服，於 100 年 4 月 14 日向本

府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五

、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務.....七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員.....。」第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「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。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：.....二、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。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物託售表上雖記載可貸五成，但該託售表並非訴願人公司之廣告，其上並未記載訴願人公司字樣。

三、查本件訴願人所屬經紀營業員梁○○及方○○等 2 人，為仲介買賣系爭建物，所為如事實欄所述廣告與事實不符之違規事實，有卷附物件託售表、系爭建物銷售委託契約書及原訴願人所屬經紀營業員方傑勝 100 年 2 月 23 日執行業務 4 點說明書影本附卷可稽。是訴

願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物託售表非訴願人公司之廣告，其上並未記載訴願人公司字樣云云。查本案據原處分機關答辯陳明略以，本案係透過訴願人之經紀營業員梁○○及方○○於 99 年 10 月間仲介買賣成交。復經原處分機關檢附檢舉人提供之託售表影本函請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，並經原訴願人所屬營業員方○○以 100 年 2 月 23 日說明書

陳明系爭建物在銷售前確有廣告可貸五成情形，又梁○○等 2 人於為系爭廣告行為時登錄為訴願人所僱用之經紀營業員，有內政部不動產服務業管理作業系統查詢畫面可稽；且其等 2 人既係為不動產經紀營業員，對於不動產經紀業管理條例之相關規定自應知悉，其刊登系爭廣告內容與事實不符，縱無故意，亦難謂無過失，是依行政罰法第 7 條規定，訴願人所屬經紀營業員之過失，即推定為訴願人之過失。訴願人就此主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳石獅

委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹

中華民國 100 年 7 月 4 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)