

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 沙○○

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 5 月 31 日北市地權字第 10031569500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人為不動產經紀業者，經基隆市政府於民國（下同） 100 年 4 月 20 日受理民眾檢舉並至現場勘查，查得其於基隆市華新一路涵洞口等 3 處設置之「○○館」售屋廣告看板（下稱系爭售屋廣告）上，未註明經紀業名稱，因訴願人公司登記所在地於本市，爰以 100 年 5 月 10 日基府地籍貳字第 1000156894 號函移請原處分機關處理。經原處分機關以 100 年 5 月 18 日北市地權字第 10031393100 號函請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，復經訴願人於 100 年 5 月 26 日（原處分機關收文日）函說明後，原處分機關審認訴願人設置之系爭售屋廣告未註明經紀業名稱，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 100 年 5 月 31 日北市地權字第 10031569500 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 6 月 2 日送達，訴願人不服，於 100 年 6 月 21 日向本府提起

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。.....十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。」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.....第二項.....規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980725218 號函釋：「主旨：為不動產經紀業管理條例

第

21 條第 2 項規定，有關廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行疑義乙案 ..... 說

明：本案經本部於本（98）年10月9日邀集……會商獲致共識，請依下列結論辦理：

一、不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱，其立法意旨係為明經紀業廣告刊登事項之責任……三、請中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會……對經紀業廣為宣導。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於100年4月18日申請分設非常態營業處所名稱為「○○館」，經原處分機關備查，其以為看板上之「○○館」字樣已清楚可供識別營業處所名稱；又訴願人已於100年5月6日加註經紀業名稱。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其設置系爭售屋廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有基隆市政府100年5月10日基府地籍貳字第1000156894號函及現場照片等影本附卷可稽

。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張於100年4月18日申請分設非常態營業處所名稱為「○○館」，經原處分機關備查，其以為看板上之「○○館」字樣已清楚可供識別營業處所名稱；又訴願人已於100年5月6日加註經紀業名稱等節。按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，所刊登之廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱；前揭經紀業乃指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號，此為不動產經紀業管理條例第4條第4款及第21條第2項

所明定。核其意旨，乃為使不特定多數人能明確辨識刊登該廣告之經紀業主體，以明經紀業廣告刊登事項之責任，亦為前揭內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號

函釋在案。訴願人既為經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循。查本件訴願人設置系爭售屋廣告，既未依上開不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，註明經紀業名稱，依法自應受處罰。至系爭售屋廣告上有記載訴願人之非常態營業處所名稱「○○館」部分，與本案違規要件認定無涉，並無礙於本件違規事實之成立；又訴願人雖已於100年5月6日在系爭售屋廣告加註經紀業名稱，惟屬事後改善行為，尚難據以免責。從而，本件原處分機關依前揭規定處訴願人法定最低額6萬元罰鍰，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  
副主任委員 王曼萍  
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  
委員 覃 正 祥  
委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 8 月 16 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)