

臺北市政府 101.01.12. 府訴字第 10109002600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 李○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日更名為地政局）

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 10 月 6 日北市地權字第 10032882400 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，經民眾於民國（下同）100 年 8 月 10 日以市長信箱檢舉其刊登於 591 房屋交易網站之租屋廣告（下稱系爭廣告）未註明經紀業名稱。經原處分機關先後以 100 年 9 月 2 日北市地權字第 10032508903 號及 100 年 9 月 22 日北市地權字第 10032717700 號函請訴願

人依限以書面提出

說明，復經訴願人分別於 100 年 9 月 21 日及 10 月 5 日以書面提出說明後，原處分機關審認訴願

人刊登之系爭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，乃依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 100 年 10 月 6 日北市地權字第 10032882400 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 10 月 11 日送達，訴願人不服，於 100 年 10

月 25 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。… …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。」

臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本處處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

類別	乙
違規事件	八、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。
法條依據	第 21 條第 2 項
(不動產經紀業管理條例)	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）其他處罰	一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 。 . . . .
統一裁罰基準（新臺幣：元）	第 1、2、3、4、5、6、7（含以上）次查獲，分別處 6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面通知限期 30 日內改正。

二、本件訴願理由略以：訴願人係依照 591 房屋交易網站之刊登規則，為免有廣告之嫌，故未於廣告註明經紀業名稱或 Logo 等相關文字，業者亦未善盡告知或提醒刊登廣告客戶之職責，受罰對象應為業者，非訴願人；又訴願人接獲原處分機關之通知後立即改善並提出說明，並無違反規定之故意。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其於網站上刊登系爭廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有系爭廣告列印網頁影本附卷可稽，且為訴願人所自承。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其係依照 591 房屋交易網站之刊登規則，為免有廣告之嫌，故未於廣告註

明經紀業名稱或 Logo 等相關文字，業者亦未善盡告知或提醒刊登廣告客戶之職責，受罰對象應為業者，非訴願人；又訴願人接獲原處分機關之通知後立即改善並提出說明，並無違反規定之故意云云。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。

。

又按行政罰法第 7 條第 1 項規定，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。所謂故意，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違背其本意而言。而所謂過失，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意而言。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，其刊登系爭廣告，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，自屬有過失。另訴願人縱已於原處分機關通知後，在系爭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          1          月          12          日

市 長   郝龍斌請假  
副市長   陳威仁代行

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。

（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）