臺北市政府 101.02.02.　府訴字第 10109011700 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○有限公司
代　　表　　人　廖○○
原 處 分 機 關　臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政局）
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 3 日北市地權字第 10032563900 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，其仲介本市松山區光復北路○○巷○○號○○樓房屋，於民國（下同）99 年 3 月 21 日與民眾簽訂專任委託代理出租契約書，嗣經民眾申訴其執行仲介業務未指派經紀人簽訂契約書且廣告不實，涉有違反不動產經紀業管理條例第 21 條及第 22 條規定，原處分機關爰以 100 年 9 月 6 日北市地權字第 10032563910 號函請訴願人說明，嗣訴願人於 100 年 9 月 29 日說明該案係由其代表人廖○○（不具不動產經紀人資格）親自接洽、簽約，就廣告不實部分並已告知委託人，未取得不當利益。原處分機關爰審認訴願人於 99 年 3 月 21 日與民眾簽訂專任委託代理出租契約書，並於 591 房屋交易網刊登租屋廣告，租金刊載為每月新臺幣（下同） 2 萬 5,000 元，與上開契約書所訂租金為每月 2 萬 6,000 元不符，且未經委託人同意；又訴願人未指派經紀人於上開契約書簽章，僅由公司代表人簽章，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項及第 22 條第 1 項規定，乃依同條例第 29 條及行為時臺北市政府地政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，以 100 年 10 月 3 日北市地權字第 10032563900 號裁處書，就前揭 2 違規行為各處 6 萬元（合計處 12 萬元）罰鍰。該裁處書於 100 年 10 月 5 日送達，訴願人不服，於 100 年 11 月 2 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 條第 4 款、第 5 款及第 7 款

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。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」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 22 條第 1 項第 1 款規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書.....。」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、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之.....。」

行為時臺北市政府地政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、所刊廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。	九、下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：1.不動產出租、出售委託契約書。
法條依據（不動產經紀業管理條例）	第 21 條第 2 項	第 22 條第 1 項
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	1.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：	第 1、2、3、4、5、6、7（含以上）次查	

元）	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：系爭租屋案之契約係由訴願人之代表人簽章；訴願人受委託代理於 591 房屋交易網刊登之租金金額已向委託人口頭告知，委託期間委託人並未反應訴願人擅自調整價格。

三、查訴願人未指派經紀人於專任委託代理出租契約書上簽章，且於 591 房屋交易網刊登系爭租屋廣告之租金金額與上開契約書所訂租金金額不符之違規事實，有卷附 99 年 3 月 21 日專任委託代理出租契約書、本府法規委員會 99 年 7 月 21 日收字第 09932285000 號消費爭

議申訴資料表、民眾 100 年 9 月 2 日申訴書、訴願人 100 年 9 月 29 日說明函及系爭租屋廣告

網頁等影本附卷可稽，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭租屋案之契約係由訴願人之代表人簽章；訴願人受委託代理於 591 房屋交易網刊登之租金金額已向委託人口頭告知，委託期間委託人並未反應訴願人擅自調整價格云云。按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或租賃者，其不動產租賃委託契約書應由經紀業指派經紀人簽章，為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所明定。又不動產租賃委託契約書係不動產所有權人委託不動產經紀業者進行仲介租賃時所簽訂，依前揭不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，上開書面文件應由經紀業者指派經紀人簽章，以保障交易當事人之權益，並非由經紀業之代表人簽章即為適法。本件不動產租賃委託契約書既係由訴願人之代表人廖○○與委託人簽訂，而未指派經紀人簽章，則原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，依同條例第 29 條規定處分，自無違誤。另訴願人於 591 房屋交易網刊登系爭租屋廣告之租金金額與上開契約書所訂租金之事實不符，且委託人未同意調整租金價格，亦有上開契約書、民眾 100 年 9 月 2 日申訴書、本府法規委員會 99 年 7 月 21 日收字第 09932285000

號消費爭議申訴資料表及系爭租屋廣告網頁影本附卷可稽，訴願人空言主張已得委託人口頭同意調整價格，並未舉證以實其說，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，就前揭 2 違規行為各處訴願人法定最低額 6 萬元（合計處 12 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（公出）

副主任委員　王　曼　萍（代理）

委員　劉　宗　德
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

中華民國　101　年　2　月　2　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。

（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）