

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 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 101 年 7 月 6 日北市地權字第 10131782300 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）101 年 6 月 21 日經由市長信箱檢舉其刊登於網路之租屋廣告未註明經紀業名稱，並檢附相關網頁供查。經原處分機關以 101 年 6 月 26 日北市地權字第 10131728002 號函通知訴願人於文到 15 日內陳述意見，復經訴願人分別於 101 年 7 月 2 日及 7 月 5 日以書面陳述意見後，原處分機關審認訴願人刊登之租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，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，以 101 年 7 月 6 日北市地權字第 10131782300 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期於 30 日內改正。該裁處書於 101 年 7 月 9 日送達，訴願人不服，於 101 年 7 月 17 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 24 日補正訴願程式，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。」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 3 款、第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、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。」「經紀業依前項……第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

」

行為時臺北市政府地政局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：「本局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 | 九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。 |
| 法條依據（不動產經紀業管理條例） | 第 21 條第 2 項 |
| 裁罰對象 | 經紀業 |
| 法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰 | 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） | 一、經查獲者，依查獲次數處罰如下，並於處罰同時以書面限期 30 日內改正： 1. 第 1 次查獲者，處 6 萬元以上 9 萬元以下罰鍰…… |

二、本件訴願理由略以：訴願人公司剛成立半年，對不動產經紀業管理條例不是很瞭解，且訴願人只做租屋業務，不知有如此多規定，原處分機關應先勸導，未改善才處罰。另訴願人目前業績不佳，請准予分期付款方式支付罰鍰。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其於網路上刊登租屋廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有該等廣告網頁影本附卷可稽，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、至訴願人主張因公司剛成立不久，對不動產經紀業管理條例不是很瞭解，且其只做租屋業務，不知有如此多規定，原處分機關應先勸導，

未改善才處罰；另目前業績不佳，請准予分期付款方式支付罰鍰云云。按法律公布施行後，人民即有遵守之義務，是訴願人如欲刊登租屋廣告，對於相關不動產經紀業管理條例自應注意並予以遵循。如因違反法律之規定而應受處罰者，即不得以因不知法律之規定而冀邀免責；復按「不得因不知法規而免除行政處罰責任。」行政罰法第 8 條前段亦定有明文。查不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」係該條例課予不動產經紀業者之行政法上之義務，如有違反，即應依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰；本件訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之違規事證明確，已如前述，自難以不知法令而冀邀免罰。復查違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，而依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰者，並無先勸導改善，逾期未改善者，始得予以處罰之規定；又訴願人既係不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解並且遵循；是訴願人尚難以上開理由而為免責之論據。至訴願人主張分期繳納罰鍰乙節，經查業經原處分機關以 101 年 8 月 6 日北市地權字第 10131931000 號函准予分 20 期繳納在案，併予敘明。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並限期於 30 日內改正，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 |
| 副主任委員 | 王 | 曼 | 萍 |
| 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 | 覃 | 正 | 祥 |
| 委員 | 傅 | 玲 | 靜 |
| 委員 | 吳 | 秦 | 雯 |

中華民國 101 年 9 月 5 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

自 101 年 9 月 6 日起如對本決定含限期改正部分不服者，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）如僅對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）