

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 102 年 1 月 24 日北市地權字第 10230267600 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，因原處分機關依民眾於民國（下同）101 年 8 月 16 日以書面檢舉，查認案外人○○○刊登於網路之租屋廣告未註明經紀業名稱，乃以 101 年 11 月 23 日北市地權字第 10132228034 號函通知○○○於文到 15 日內陳述意見，○○○以 101 年 12 月 4 日書面陳述

意見，表示該委託租賃案係訴願人之委託案，渠係以訴願人之受僱人身分將該委託案刊登於網站，復經原處分機關以 102 年 1 月 9 日北市地權字第 10230032700 號函通知訴願人於文到 15 日

內陳述意見，訴願人以 102 年 1 月 15 日函陳述意見後，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 102 年 1 月 24 日北市地權字第 10230267600 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）

6 萬元罰鍰。該裁處書於 102 年 1 月 28 日送達，訴願人不服，於 102 年 2 月 18 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 款及第 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。」

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	丙
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	本條例第 21 條第 2 項
(不動產經紀業管理條例)	
裁罰對象	經紀業
法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰.....。
統一裁罰基準 (新臺幣：元)	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 30 日內改正： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 9 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：「.....說明：.....二、惟

為使不動產經紀業之廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自明（99）年 4 月 1 日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理：.....（二）加盟店或加盟經營部分：依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之經紀業名稱.....。」

二、本件訴願理由略以：訴願人加盟於國內四大不動產仲介經紀公司之「○○不動產」並使用其服務標章，而本件廣告及銷售內容真實，並無誇大、虛偽、與事實相違之情事，無

論訴願人以○○有限公司或○○不動產名稱刊登廣告，均已註明經紀業名稱，若已註明經紀業名稱，縱所註明之名稱使用上尚有爭議，依罪刑法定主義，不應以不動產經紀業管理條例第 21 條規定相繩。

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，為訴願人於陳述意見時所自承，並有訴願人 102 年 1 月 15 日函及系爭廣告網頁等影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其加盟於「○○不動產」並使用其服務標章，而本件廣告及銷售內容真實，並無誇大、虛偽、與事實相違之情事，無論訴願人以○○有限公司或○○不動產名稱刊登廣告，均已註明經紀業名稱，若已註明經紀業名稱，縱所註明之名稱使用上尚有爭議，依罪刑法定主義，不應以不動產經紀業管理條例第 21 條規定相繩云云。查不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，課予不動產經紀業者刊登廣告應與事實相符，並應註明經紀業名稱之行政法上之義務，如有違反，即應依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰；復依前揭內政部函釋規定，以加盟店或加盟形式經營之不動產經紀業，其廣告及銷售內容除應依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之經紀業名稱。是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；訴願主張，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，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

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 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 5 月 3 日市長 郝龍斌

法務局局長 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）