

訴 願 人 ○○股份有限公司

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，不服原處分機關如附表所列共 7 件裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人於民國（下同）101 年 11 月 9 日檢附其與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）100 年 10 月 4 日所簽訂之廣告業務企劃合約書影本，就代銷○○公司之新建案「○○」向原處分機關辦理設立非常態營業處所及委託代銷契約備查，委託代銷期間為 101 年 7 月 1 日至 101 年 12

月 31 日，經原處分機關以 101 年 11 月 23 日北市地權字第 10133062000 號函同意備查。嗣原處分

機關查認訴願人未於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，申報登錄成交案件實際資訊，涉有違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定之情事，爰以 102 年 2 月 8 日北市地權字第 10230

508500 號函請訴願人陳述意見，復以 102 年 3 月 22 日北市地權字第 10230733500 號函請訴願人

就違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定一節提出說明。經訴願人於 102 年 3 月 5 日

及 19 日提出說明，原處分機關審認訴願人於接受委託銷售期間（101 年 7 月 1 日至 101 年 12 月 31

日）計銷售如附表所示 7 戶建物，該 7 案未於委託代銷契約 101 年 12 月 31 日屆滿或終止 30 日內

完成申報登錄不動產成交案件實際資訊，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 2 款及該局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準規定，以附表編號 1 至 7 等 7 件裁處書，分別處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰。上開裁處書分別

於 102 年 5 月 15 日及 5 月 21 日送達，訴願人不服，於 102 年 6 月 14 日向本府提起訴願，6 月 17 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 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」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、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」

行政罰法第 25 條規定：「數行為違反同一或不同行政法上義務之規定者，分別處罰之。」

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：（節略）」

類別	乙
違規事件	二、經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
法條依據	違反法條 本條例第 24 條之 1 第 2 項
	裁罰法條 本條例第 29 條第 1 項第 2 款、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 3 萬元以上 15 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 15 日內改正： 1. 第 1 次處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰。

	
--	-------	--

內政部 102 年 4 月 24 日內授中辦地字第 1026032843 號函釋：「.....說明：.....二、按

不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。又代銷經紀業者受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後 30 日內，依不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 7 條規定，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查。倘於委託代銷契約屆滿後，同一建案再行續約延長代銷期間，應就續約前之成交案件先行於『契約屆滿』30 日內申報登錄，亦即委託代銷契約屆滿後無論是否續約均應於 30 日內申報登錄.....揆諸上開規定意旨，係為利掌握不動產（預售屋）成交資訊之即時性，落實實價登錄制度，無論延長委託銷售期間之行為發生於原委託契約屆滿前或後，均有上開規定之適用.....。」

二、本件訴願理由略以：

（一）訴願人與○○公司簽訂之廣告業務企劃合約雖規定期間至 101 年 12 月 31 日止，惟因原約定代銷房地之銷售狀況不佳，雙方於 101 年 9 月 4 日乃再行簽立補充協議，修正原代之銷售價格及契約期限，此為雙方於契約屆滿前同意變更契約期間，非於契約期限屆滿後再行續約，二者之法律關係不同；依此，101 年 12 月 31 日屆滿後 30 日，仍屬於代

銷契約存續期間內，訴願人與○○公司之代銷契約尚未因期限屆滿終止，故未於 101 年 12 月 31 日後之 30 日內辦理實價登錄，訴願人無違反不動產經紀業管理條例第 24 條之

1 第 2 項規定之故意。原處分認訴願人於契約終止後未於 30 日內登錄不動產成交實際資訊，與契約約定期間不合，有疏漏且於法未合，應予撤銷。

（二）退一步言，即使訴願人應於 101 年 12 月 31 日後之 30 日內辦理實價登錄，訴願人與○○

公司為單一代銷合約，合約終止後應就代銷期間所銷售之全部建物之登錄應視為單一行為，非如原處分分別論處而科處 7 次處分行為，即就訴願人之行為應僅處以單一行政處分，而非以數罪併罰之理由分別科處，原處分有違一事不再理原則。

三、查訴願人檢具相關資料，於 102 年 3 月 5 日向原處分機關申報其依與案外人○○公司所簽訂之廣告業務企劃合約書，於 101 年 7 月 1 日至 101 年 12 月 31 日委託代銷期間預售屋實價登

錄共 7 件。案經原處分機關查認訴願人未於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，申報登錄成交案件實際資訊，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，乃依同條例第

29

條第 1 項第 2 款及該局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準規定，以附表編號 1 至 7 等 7 件裁處書，各處訴願人 3 萬元罰鍰。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其與○○公司簽訂之廣告業務企劃合約雖規定期間至 101 年 12 月 31 日止，惟雙方於 101 年 9 月 4 日有再行簽立補充協議，修正原定之銷售價格及契約期限，此為雙方於契約屆滿前同意變更契約期間，非於契約期限屆滿後再行續約，二者之法律關係不同；依此， 101 年 12 月 31 日屆滿後 30 日，仍屬於代銷契約存續期間內，故未於 101 年

12

月 31 日後之 30 日內辦理實價登錄云云。按依前揭內政部 102 年 4 月 24 日內授中辦地字

第 1

026032843 號函釋意旨，不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定有關申報登錄成

交

案件實際資訊，係為利掌握不動產（預售屋）成交資訊之即時性，落實實價登錄制度，倘於委託代銷期限屆滿後，同一建案再行續約延長代銷期間，應就續約前之成交案件先行於契約屆滿 30 日內申報登錄，亦即無論延長委託銷售期間之行為發生於原委託契約屆滿前或後，均有上開規定之適用。是本件縱使延長委託銷售期間之行為發生於原委託契約屆滿前，仍有上揭不動產經紀業管理條例規定之適用，應於原契約屆滿或終止 30 日內申報登錄成交案件實際資訊，訴願主張，尚難採作對其有利之認定。

五、訴願人復主張其與○○公司為單一代銷合約，合約終止後應就代銷期間所銷售之全部建物之登錄應視為單一行為，原處分機關不應分別論處而科處 7 次處分云云。按本件訴願人於 102 年 3 月 5 日申報其依與案外人○○公司所簽訂之廣告業務企劃合約書，於 101 年

7

月 1 日至 101 年 12 月 31 日委託代銷期間預售屋實價登錄共 7 件，其法定應申報期限雖皆為

101 年 12 月 31 日契約屆滿後 30 日，即 102 年 1 月 30 日，惟其原因事實為居間不同之消費者

與建商就不同之標的所訂立之買賣契約，且應分別申報，故尚難以其違反法令與申報期限相同，遽行認定為同一違法行為。從而，原處分機關依前揭規定，以附表所列 7 件裁處書各處訴願人 3 萬元罰鍰，共計處 21 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

六、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。

附表：

編 號	裁處書日期、字號	罰鍰金額 (新臺幣)	逾期申報預售屋不 動產成交之案件	裁處書送 達日期
1	102.5.13 北市地權字 第 10231419100 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 15 日
2	102.5.20 北市地權字 第 10231462400 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日
3	102.5.20 北市地權字 第 10231462500 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日
4	102.5.20 北市地權字 第 10231462600 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日
5	102.5.20 北市地權字 第 10231462700 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日
6	102.5.20 北市地權字 第 10231462800 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日
7	102.5.20 北市地權字 第 10231462900 號	3 萬元	(○○建案) ○○棟○○樓	102 年 5 月 21 日

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇 (請假)

委員 蔡 立 文 (代理)

委員 王 曼 萍

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 8 月 29 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）