

臺北市政府 102.11.29. 府訴二字第 10209179500 號訴願決定書

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，不服原處分機關民國 102 年 8 月 28 日北市地權字第 10232466500 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，其所屬經紀人員○○○經民眾於民國（下同）102 年 6 月 26 日向新北市政府地政局陳情該員於○○○網刊登不動產廣告物件，疑有未經許可即經營不動產經紀業務之情事，該局乃以 102 年 7 月 22 日北地價字第 1022292404 號及 102 年 8 月 8 日北地價字第 10

22409810 號函分別函請訴願人所屬經紀人員○○○及訴願人以書面提出說明，經○○○及訴願人分別於 102 年 8 月 6 日及 102 年 8 月 19 日（均為收文日）書面陳述意見，陳稱○○○確實服

務於訴願人公司，因對網站刊登系統不熟悉致未註明經紀業名稱，因訴願人營業地址在本市，新北市政府地政局乃以 102 年 8 月 20 日北地價字第 1022504388 號函移請原處分機關辦理。

嗣

原處分機關審認訴願人刊登不動產物件廣告，卻未註明經紀業名稱，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 款及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，以 102 年 8 月 28 日北市地權字第 10232466500 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 8 月 29 日送達，訴願人不

服，於 102 年 9 月 10 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。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。六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員……。」第 21 條第 1 項、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……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

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……。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：……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	違反法條 本條例第 21 條第 2 項
裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 3 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 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。
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…… 。

- 二、本件訴願理由略以：訴願人所屬經紀營業員向○○股份有限公司申辦發包不動產租賃標的廣告刊登承攬業務，該公司未盡審查廣告刊登資訊之責；且該公司刊登規則並非每次都需點選閱讀，且設計格式未在明顯處載明經紀業名稱，填寫表格設計不良，致訴願人違反不動產經紀業管理條例。
- 三、查本件訴願人為不動產經紀業者，於○○○網刊登不動產廣告物件，未註明經紀業名稱之違規事實，有系爭廣告網頁資料、○○○102 年 8 月 6 日陳述意見書及訴願人 102 年 8 月 19 日陳述意見書等影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其所屬經紀營業員向○○股份有限公司申辦發包不動產租賃標的廣告刊登承攬業務，該公司未盡審查廣告刊登資訊之責；且設計格式未在明顯處載明經紀業名稱，填寫表格設計不良，致其違反不動產經紀業管理條例云云。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，應與事實相符，並註明經紀業名稱，為不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項所明定。次查前揭內政部函釋已闡明不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃在於規範經紀業廣告刊登事項之責任及避免消費者誤解，且通知中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會廣為宣導。查訴願人既為不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循，且依行政罰法第 7 條規定，訴願人所屬員工之過失，即推定為訴願人之過失，尚難以刊登廣告之公司未盡審查廣告刊登資訊之責及填寫表格設計不良等理由，而據以免責。是本件訴願人刊登系爭不動產廣告，既未依前揭不動產經紀業管理條例規定，註明經紀業名稱，依

法自應受罰。況據原處分機關 102 年 9 月 27 日北市地權字第 10232669900 號函檢附之答辯

書陳明略以，關於○○股份有限公司之網路平臺，訴願人應勾選「仲介、收取服務費」等合乎其從業性質之選項，並得於「會員店鋪」、廣告物件之「特色說明」及「自我介紹」等項下加註經紀業名稱，且即使勾選「代理人需收取服務費用」選項，仍可於廣告物件之「特色說明」內註明經紀業名稱，並無系統無從加註之情形。是訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準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 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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 11 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）