

臺北市政府 103.03.20. 府訴二字第 10309041800 號訴願決定書

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 7 月 29 日北市地權字第 10232046800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本府環境保護局（下稱環保局）巡查人員於民國（下同）102 年 6 月 7 日 17 時 55 分、18 時分別

查獲本市中山區○○○路○○段○○號及本市中山區○○○路○○段與○○街口地面上有售屋之違規廣告物，嗣依違規廣告物登載電話 xxxxxx 循線查得該等廣告物乃訴願人所屬經紀人員○○○所設置，因該等廣告物未註明經紀業名稱，涉有違反不動產經紀業管理條例規定之情事，乃以 102 年 6 月 17 日北市環三字第 10234308500 號函移請原處分機關處理。嗣經原處分

機關以 102 年 6 月 19 日北市地權字第 10231701900 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說

明。○○○及訴願人於 102 年 7 月 12 日書面陳述意見，表示該放置違規廣告行為純屬○員因個人需要客源所為，與訴願人無關，原處分機關審認訴願人所屬經紀人員○○○設置之售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 7 月 29 日北市地權字第 10232046800 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 7 月 31 日送達，訴願人不服，於 102 年 8 月 26 日向本府提起訴

願，同年 10 月 25 日補正訴願程式及補充訴願理由，同年 12 月 26 日及 103 年 1 月 7 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（按：在本市已更名為地政局）；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。」

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……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。」

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……。
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：本件係環保局稽查人員以「釣魚」方式，佯稱有購屋需求，電話邀約訴願人員工○○○外出看屋，騙取○員名片及房屋資料後，才提出證件告知是環保局稽查人員，該違規採證行為顯已違反行政程序法第 8 條規定。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者，其所屬經紀人員於事實欄所述時、地設置未註明經紀業名稱之售屋廣告之違規事實，為訴願人於陳述意見時所自承，並有訴願人及其所屬經紀人員 102 年 7 月 12 日陳情函及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張本件係環保局稽查人員以「釣魚」方式，佯稱有購屋需求，電話邀約訴願人員工○○○外出看屋，騙取○員名片及房屋資料後，才提出證件告知是環保局稽查人員，該違規採證行為顯已違反行政程序法第 8 條規定云云。按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。查本案環保局巡查人員，於事實欄所述時、地發現訴願人違規設置之售屋廣告，該等廣告未註明經紀業名稱，已違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定；而環保局巡查人員，依違規廣告物所登載電話循線查得訴願人所屬營業員○○○違規行為，乃屬蒐集違規事證技巧之範疇，並不影響其設置售屋廣告未註明經紀業名稱之違規事實，此亦有臺北高等行政法院 100 年 2 月 14 日 99 簡字第 792 號判決意旨可資參照。是訴願人主張環保局以「釣魚」

方式取得違規事證，違反誠信原則，容有誤解，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，並無不合，原處分應予維持。

- 五、另訴願人請求原處分停止執行乙節，經審酌本件並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，併予敘明。
- 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。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公假）
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 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 3 月 20 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）