

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 103 年 10 月 22 日北市地權字第 10333187300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關因處理民眾消費爭議申訴案件，查得訴願人為不動產經紀業者，仲介本市內湖區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○建築物（下稱系爭房屋）租賃，未指派經紀人於系爭房屋租賃契約書（簽約日期：民國〔下同〕102 年 6 月 13 日）簽章。經原處分機關通知訴願人陳述意見後，審認訴願人受委託仲介系爭房屋租賃，卻未指派經紀人於系爭房屋租賃契約書簽章，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 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 103 年 10 月 22 日北市地權字第 10333187300 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因租賃程序已完成，改正已無實益，無須限期改正。該裁處書於 103 年 10 月 24 日送達，訴願人不服，於 103 年 11 月 12 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：……在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）……。」第 4 條第 4 款、第 5 款及第 7 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。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。……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」第 12 條規定：「經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。」第 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產

說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」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……第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……。」

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：」（節錄）

類別	丙
違規事件	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：……6. 不動產租賃、買賣契約書。
法條依據	違反法條 本條例第 22 條第 1 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、依同一年度違規行為次數處罰如下，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 15 萬元以下罰鍰……。

二、本件訴願理由略以：本件租賃契約非訴願人所提供，故簽約時無經紀人簽章，惟其後亦已補簽章；且內政部對於不動產經紀業管理條例第 22 條其中有關不動產租賃部分無更多之解釋與規定，顯見租賃業務因利差甚微，無需加以解釋與規定，地政機關不應以法條表面解釋處罰而不瞭解法條之立法目的；又本租賃案中，訴願人付出諸多人力時間，所獲仲介佣金僅 1 萬 4,000 元，然地政機關僅以法條逕行裁罰 6 萬元，不符比例原則；請地政機關善盡管理責任，而不是皆以開罰做為手段。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其受委託仲介系爭房屋租賃，卻未指派經紀人於房屋租賃契約書簽章之違規事實，有系爭房屋委託出租契約書、租屋資料、建物謄本、房屋租賃契約書、仲介費實收證明單、訴願人開立買方繳納仲介費之統一發票及 102 年 7 月 22 日訴願人消費爭議處理情形回復函等影本附卷可稽，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張本件租賃契約非訴願人所提供，故簽約時無經紀人簽章，惟其後亦已補簽章；且內政部對於不動產經紀業管理條例第 22 條其中有關不動產租賃部分無更多之解釋與規定，顯見租賃業務因利差甚微，無需加以解釋與規定，地政機關不應以法條表面解釋處罰而不瞭解法條之立法目的；又本租賃案中，訴願人付出諸多人力時間，然地政機關僅以法條逕行裁罰遠超過仲介佣金之罰鍰，不符比例原則；請地政機關善盡管理責任，而不是皆以開罰做為手段云云。按不動產經紀業管理條例所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產出租、出售委託契約書、不動產承租、承購要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產租賃、買賣契約書等文件，皆應由經紀業指派經紀人簽章，違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，為不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款、第 22 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 3 款所明定。其旨在透過專業證照執業人

員審閱簽章，確保文件正確性及不動產交易各階段當事人權益。此為法令對於經紀業執業之明文規範，訴願人為不動產經紀業者，自應遵循前揭法令規範執行業務，尚難以租賃契約非其提供，故無經紀人簽章為由，冀邀免責。查卷附系爭房屋委託出租契約書、租屋資料、建物謄本、房屋租賃契約書、仲介費實收證明單、訴願人開立買方繳納仲介費之統一發票等影本顯示，訴願人係於 102 年 6 月 11 日受出租人委託仲介出租系爭房屋，102 年 6 月 13 日出租人與承租人雙方簽訂系爭房屋租賃契約書，102 年 6 月 21 日訴願人向

承

租人請求給付成交仲介費並開立收取仲介費統一發票，是訴願人受委託仲介系爭房屋租賃且已完成出租人與承租人雙方交易仲介之事證明確。則訴願人於仲介過程，未指派經紀人於系爭房屋租賃契約書簽章，依法自應受罰。另訴願人縱已於訴願書中附具其已指派經紀人簽章之出租人所持系爭房屋租賃契約書影本，惟其前於 102 年 7 月 22 日為向原處分機關陳報消費爭議申訴案件處理結果而檢附之系爭房屋租賃契約書影本並無經紀人簽章，顯屬事後改善行為，並不影響本件違規行為之成立。又不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，違反第 22 條第 1 項規定者，並無應先輔導，輔導不成始得處罰之

規

定。原處分機關依不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 29 條第 1 項第 3 款及上開統

裁罰基準規定，以訴願人係第 1 次違規，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，已屬考量相關因素後所為之判斷，並無違反比例原則問題。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰並因租賃程序已完成而無須限期改正，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 楊 芳 玲（公假）

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 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 2 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）