

臺北市政府 109.01.14. 府訴二字第 1096100067 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 108 年 10 月 9 日北市地權字第 1086024914 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為不動產經紀業者，前經民眾向新北市政府地政局（下稱新北市地政局）陳情表示，訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：RXXXXXXX，下稱系爭廣告）內容記載所出租之新北市永和區○○街房屋坪數 40 坪不實，案經新北市地政局以民國（下同）108 年 9 月 19 日新北地價字第 1081738001 號函（下稱 108 年 9 月 19 日函）通知訴願人於文

到 15 日內以書面提出說明，並檢附該案之不動產委託租賃契約書等相關文件供稽，俾為後續查處。嗣經訴願人以 108 年 9 月 25 日書面說明略以，該物件地址為新北市永和區○○街○○號○○樓（下稱系爭建物），係業主○先生以電話口頭委託授權代為出租，並提供照片與物件相關資訊，乃刊登該廣告；室內空間涉及陽台外推與增建部分，無法詳細計算清楚等語。因訴願人之登記地址在本市，其未能檢附委託租賃契約書供核，涉有違反不動產經紀業管理條例第 21 條規定之情事，新北市地政局乃以 108 年 10 月 1 日新北地價

字第 1081832125 號函（下稱 108 年 10 月 1 日函）移請原處分機關處理。

二、嗣訴願人以 108 年 10 月 8 日書面向原處分機關表示，系爭建物係業主○先生於 8 月 12 日以

電話口頭委託授權代為出租，現已簽訂正式委託契約等語，並檢附委託租賃契約書供核。案經原處分機關審認訴願人未與委託人簽訂委託契約書即刊登系爭廣告，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，爰依同條例第 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等規定，以 108 年 10 月 9 日北市地權字第 1086024914 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 108 年 10 月 16

日

送達，訴願人不服，於 108 年 10 月 21 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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……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……。」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 27 條規定：「主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。」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……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

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	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。
法條依據	違反法條 本條例第 21 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：訴願人於 8 月 12 日接獲業主○先生電話通知，口頭委託授權代為出租，並於刊登前完成委託書面補正，詳情可查照委託書上之日期；訴願人接獲新北市地政局通知時，經電洽後得知新北市地政局並無管轄權，故訴願人僅作書面文字回函，並無提供相關附件（如委託書、謄本等），請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其未與委託人簽訂委託契約書即刊登系爭廣告之違規事實，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀業查詢列印畫面、系爭廣告網頁、新北市地政局 108 年 9 月 19 日函、108 年 10 月 1 日函、訴願人 108 年 9 月 25 日及 108 年 10 月 8 日說明回函

等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於刊登系爭廣告前已完成委託書面補正，接獲新北市地政局通知時，因新北市地政局並無管轄權，僅作書面文字回函，無提供委託書、謄本等相關附件云云。經查：

(一) 按不動產經紀業應與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，且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，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 21 條第 1 項及第 2 項、第 29 條第 1 項第 3 款所明定。是

不動產經紀業者應與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，並依事實製作廣告內容，俾使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，從中取得充足之資訊，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。

(二) 查新北市地政局前以 108 年 9 月 19 日函請訴願人檢附系爭物件之不動產委託租賃契約書等相關資料供稽，俾為後續查處；嗣經訴願人以 108 年 9 月 25 日說明回函表示，系爭物件於 8 月 12 日接獲業主○先生電話通知，口頭委託授權代為出租，並提供照片與物件相關資訊，因有查業主刊登之廣告與口頭陳述事實無誤，基於信任原則，不疑有他刊登系爭廣告。訴願人斯時並未提供不動產委託租賃契約予新北市地政局受檢，嗣訴願人以 108 年 10 月 8 日說明回函表示，該物件係由業主○先生電話通知，口頭委託授權代為出租，現已簽訂正式委託契約書等語，訴願人嗣後提出其與○○○先生簽訂之委託租賃契約書雖記載日期為 108 年 8 月 12 日，並主張其於刊登廣告前完成委託書面補正，然依訴願人上開說明回函及新北市地政局 108 年 9 月 19 日、108 年 10 月 1 日函，訴願人未

簽訂委託契約書即刊登系爭廣告之違規事實，堪予認定。訴願主張其未提供新北市地政局租賃委託契約係因其無管轄權等語，經查系爭建物位於新北市，訴願人刊登系爭建物之租屋廣告，新北市地政局當然有權就此對訴願人檢查該項業務，訴願主張，與不動產經紀業管理條例第 27 條主管機關檢查經紀業之業務，不動產經紀業者不得拒絕之規定不合，自不足採。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代行）

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 1 月 14 日

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）