

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 7 日北市地權字第 10860240341 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，受託出售門牌號碼新北市蘆洲區○○路○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭建物）。新北市政府環境保護局辦理違規廣告稽查作業時，查得任職於訴願人之經紀營業員○○○（下稱○君）違規張貼之售屋廣告（下稱系爭廣告），涉有違反不動產經紀業管理條例，乃以民國（下同）108 年 9 月 16 日新北環維字第 1081714762 號函移請新北市政府

府地政局查處。新北市政府地政局乃以 108 年 9 月 18 日新北地價字第 1081756767 號函請訴願人

就系爭廣告未註明經紀業名稱，涉有違反不動產經紀業管理條例第 21 條規定，請於文到 10 日內以書面提出說明。嗣訴願人檢附專任委託銷售契約書予新北市政府地政局，並以書面回函表示，其已對公司同仁加強教育訓導及宣導，廣告需註明經紀業名稱等語，新北市政府地政局以訴願人登記地址在本市，遂依不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定，以 108 年 9 月 27 日新北地價字第 1081830566 號函請原處分機關辦理。嗣原處分機關審認系爭廣告內容未註明經紀業名稱，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等規定，以 108 年 10 月 7 日北市地權字第 10860240341 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已撕除，無須限期改正）。該裁處書於 108 年 10 月 9 日送達，訴願人不服，於 108 年 11 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 8 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：……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。……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員……。」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。」

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；……。」

不動產經紀業廣告處理原則第 5 點規定：「經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：1. 直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為『公司』或『商號』（例如：『○○不動產仲介經紀股份有限公司』簡稱為『○○不動產（股）公司』或『○○房屋仲介企業社』簡稱為『○○房屋企業社』）。2. 加盟店或加盟經營：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。（二）經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣；經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。（三）廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章。」

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。 .....
---------------	---

」

第 5 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算。」

二、本件訴願理由略以：○君於 108 年 8 月 12 日委請廣告公司代為張貼廣告，廣告公司人員回覆有 1 通未接電話，○君遂以自己電話回覆，對方詢問房屋相關事宜，此舉明顯以釣魚手法誘使○君承認自己為系爭廣告張貼者，實際上張貼廣告為廣告公司人員，其並非房仲從業人員，應依廢棄物清理法第 27 條規定，裁處 1,200 元以上，6,000 元以下罰鍰，較符合實際狀況。

三、訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容未註明經紀業名稱之違規事實，有系爭廣告照片、新北市政府環境保護局 108 年 9 月 16 日新北環維字第 1081714762 號

函、新北市政府地政局 108 年 9 月 18 日新北地價字第 1081756767 號、108 年 9 月 27 日新北地

價字第 1081830566 號函、專任委託銷售契約書及訴願人書面回函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件係以釣魚手法誘使○君承認自己為系爭廣告張貼者，實際上張貼廣告為廣告公司人員，並非房仲從業人員云云。按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」是經紀業者有依事實製作廣告內容之義務，並註明經紀業者名稱，俾使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，再為是否委託經紀業者進行交易之決定，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。查本件依卷附系爭廣告照片影本所示，系爭廣告刊載內容未註明經紀業者，足使消費者無法得知正確資訊，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖。又按行政罰法第 7 條第 2 項規定：「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。」系爭廣告標的為訴願人所受委託出售之不動產，縱訴願人主張系爭廣告係委託廣告公司製作，並由廣告公司人員張貼屬實；惟查，系爭廣告未註明經紀業名稱，該廣告稿依經紀業廣告處理原則第 5 點規定，應由經紀業指派經紀人簽章，意即應由訴願人指派經紀人審閱該廣告內容後始得刊登；然仍發生系爭廣告未註明經紀業名稱之違規情形，訴願人未

善盡其監督管理責任，尚難以系爭廣告由廣告公司人員所張貼為由冀邀免責。況本件訴願人為專業之不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令均應主動瞭解遵循；然本件竟疏於審閱，致發生系爭廣告內容未註明經紀業名稱，應負過失責任。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已撕除，無須限期改正，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（公假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 109 年 1 月 30 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）