

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 111 年 4 月 19 日北市地權字第 1116009319 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，原處分機關受理民眾陳情訴願人未受委託即於○○○網站（下稱系爭網站）刊登銷售案外人○○○（下稱○君）所有坐落新北市三重區○○路○○號○○樓之○○（下稱系爭建物）之售屋廣告（物件編號：S10909945，下稱系爭廣告），乃以民國（下同）111 年 4 月 6 日北市地權字第 11160085232 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人以 111 年 4 月 7 日函表示未違反不動產經紀業管理條例，並檢附不動產說明書現況調查表、聯賣流通協議書等供核，原處分機關查得系爭建物係由○君與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）簽訂一般委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），該委託銷售契約並未載明○君同意聯賣等文字，○○公司卻以系爭建物為標的與訴願人簽訂聯賣流通協議書，訴願人嗣於系爭網站刊登系爭廣告；原處分機關審認訴願人未受委託即於系爭網站刊登系爭廣告銷售系爭建物，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 1 款、第 2 項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 3 點等規定，以 111 年 4 月 19 日北市地權字第 1116009319 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並於文到 15 日內完成改正。原處分於 111 年 4 月 21 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 5 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。」第 29 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反……第二十一條第一項……規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款……處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。」

不動產經紀業廣告處理原則第 1 點規定：「為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）處理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本原則。」第 2 點規定：「本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。」

內政部 110 年 7 月 30 日台內地字第 1100263770 號函釋略以：「……一、按『經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。』… …不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項……定有明文。爰不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明。……」

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 3 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	甲	
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 1 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 15 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：原處分將不動產經紀業管理條例第 21 條限縮於委託契約而排除複委託契約之情形，顯有不當；原處分忽略委任、複委任俱為委任契約之法律性質，其事實認定與法律適用顯有違法不當，自應撤銷。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述未受委託即於系爭網站刊登系爭廣告銷售系爭建物之違規事實，有卷附委託銷售契約、系爭建物所有權查詢資料、聯賣流通協議書及系爭廣告網頁畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分將不動產經紀業管理條例第 21 條限縮於委託契約而排除複委託契約之情形，顯有不當云云。按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；違者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰；不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 1 款、第 2 項定有明文。又經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，縱不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，亦應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明，有內政部 110 年 7 月 30 日台內地字第 1100263770 號函釋意旨可參。則如不同經紀業者間擬採聯賣方式，由其他業者刊登廣告銷售，參照上開內政部函釋意旨，自須經委託人同意，並於該委託契約中載明或以其他書面方式約明，乃屬當然之理。查本件依原處分機關 111 年 5 月 20 日北市地權字第 1116010903 號函所附訴願答辯書理由三記載略以，案外人○○公司為○○房屋台北吉林加盟店，訴願人為○○股份有限公司（○○）加盟店，本係分屬不同加盟體系；次查系爭建物所有權人○君以系爭建物為標的與案外人○○公司簽訂委託銷售契約，而○君與訴願人間並無簽訂相關委託銷售契約，即難認訴願人於系爭網站刊登系爭廣告銷售系爭建物合於不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，依法自應受罰。又本件○○公司雖曾以系爭建物為標的與訴願人簽訂聯賣流通協議書；惟如前述，○君與○○公司簽訂之委託銷售契約並未載明或以其他方式約明○君同意聯賣等文字，自難認其與○○公司間簽訂之聯賣流通協議書與上開內政部函釋意旨相符，則原處分機關審認訴願人未受委託即於系爭網站刊登系爭廣告，並無違誤。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，並於文到 15 日內完成改正，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 7 月 11 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，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）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）