

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 114 年 5 月 5 日北市地權字第 1146009912 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，原處分機關依內政部及新北市政府地政局函轉民眾陳情，查得訴願人受委託銷售臺北市萬華區○○路○○段○○巷○○之○○號○○樓建物（下稱系爭建物），銷售期間為民國（下同）113 年 9 月 29 日至 113 年 12 月 31 日，銷售期間屆滿後未續約，訴願人卻仍於○○房屋交易網站【由○○○○股份有限公司（下稱○○○○公司）經營】及○○房屋交易網站【由○○○○有限公司（下稱○○公司）經營】刊登系爭建物售屋廣告（下合稱系爭廣告），直至 114 年 1 月 14 日始下架系爭廣告；經原處分機關以 114 年 2 月 7 日北市地權字第 11460024431 號、第 11460024432 號函請○○○○公司及○○公司提供系爭廣告之上、下架時間等資訊，經○○○○公司回復其網站係於 114 年 1 月 10 日上架廣告，114 年 1 月 14 日下架廣告，○○公司回復其網站於 113 年 10 月 16 日上架廣告，114 年 1 月 13 日下架廣告。原處分機關審認訴願人於委託終止後仍持續於網路刊登不動產買賣廣告，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 1 款規定，以 114 年 5 月 5 日北市地權字第 1146009912 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 5 月 7 日送達，訴願人不服，於 114 年 6 月 5 日向本府提起訴願，114 年 6 月 27 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。」

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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於本案不動產委託過程並未獲得任何收益，因同業刻意引導檢舉而被處以罰鍰，實屬沉重負擔；其他類似違規案件均依內政部 114 年 5 月 28 日台內地字第 1140263149 號函所附研商不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜會議紀錄獲得 1 個月以上輔導改正機會，請考量給予訴願人同等輔導改正機會，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述於委託銷售契約終止後，仍持續於網路刊登系爭廣告之違規事實，有委託銷售契約書、系爭廣告畫面列印資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於本案不動產委託過程並未獲得任何收益，因同業刻意引導檢舉而被處以罰鍰；其他類似案件均獲得 1 個月以上輔導改正機會，請考量給予訴願人同等改正機會云云。

（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；違者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；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 款定有明文。

（二）本件依卷附委託銷售契約書影本所示，系爭建物之委託銷售期間為 113 年 9 月 29 日至 113 年 12 月 31 日，則原處分機關依○○○○公司及○○公司回復內容，審認訴願人於 114 年 1 月 10 日在○○房屋交易網站上架廣告，至 114 年 1 月 14 日始下架，另於 113 年 10 月 16 日在○○房屋交易網站上架廣告，114 年 1 月 13 日下架，有於 113 年 12 月 31 日後未簽訂委託銷售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 項規定之事實，並無違誤；訴願人既有違規，自應受罰，至訴願人是否獲得任何收益，尚不影響本件違規事實之認定。復查內政部以 114 年 5 月 28 日台內地字第 1140263149 號函檢附該部 114 年 5 月 22 日召開「研商不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜會議」會議紀錄影本記載略以：「…

…會議決議：一、依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 2 項及民法第 528 條規定意旨……經紀業於委託銷售期間因與委託人間具有委任關係，始得受託進行廣告及銷售事務。……二、又依經紀業之委託銷售契約，因該契約終止（如委託銷售期間屆滿）……等情形，致其與委託人間之委任關係已消滅者，經紀業將無權再對委託標的進行銷售，並不得再對外進行廣告，原刊登之廣告須配合移除。倘未配合移除廣告者，將違反本條例上開規定。三、承上，鑑於業界及直轄市、縣（市）政府對於本條例第 21 條規定之解釋尚有不同見解……且考量逾委託銷售期間之電子媒體（如網路售屋平台或網路社群等）廣告案件具相當數量，爰就 114 年 5 月 31 日（含）前委託契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除、委託銷售契約期間內已簽約成交並移轉登記予新所有權人者，請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）公會、各直轄市、縣（市）政府輔導經紀業者於 114 年 6 月 30 日（含）前儘速完成廣告移除，倘逾期未移除廣告者，除個案情形有非可歸責於經紀業外，將由直轄市、縣（市）政府依法裁處。……」可知該會議決議僅係促請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）公會、各直轄市、縣（市）政府輔導經紀業者儘速移除逾委託銷售期間之廣告，並未決議就違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定者，均應先經輔導，始得裁罰。訴願主張，應有誤解，不足採據。從而，原處分機關依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 1 款規定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、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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 9 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）