

臺北市政府 98.05.13. 府訴字第 09870056300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 洪○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

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 98 年 1 月 6 日北市地三字第 09

733158900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人仲介案外人張○○購買案外人李○○所有本市南港區忠孝東路○○段○○號○○樓之○○房屋及土地，因張○○與訴願人產生消費爭議，嗣張○○於民國（下同） 97 年 10 月 3 日提出消費爭議申訴，經本府法規委員會以 97 年 10 月 15 日北市法保字第 097326

55910 號函移請原處分機關依臺北市消費者保護自治條例第 30 條及第 31 條規定處理。嗣原處分機關以 97 年 10 月 16 日北市地三字第 09732571510 號函請訴願人提供上開消費申訴

事項之處理結果並檢送該案不動產說明書及買賣契約書，經訴願人以 97 年 10 月 24 日申明書向原處分機關說明略以：「……六、違約期間買方一再來電公司要求取回本票及保證金，並表示他不買，我們亦可賣給別人……因賣方堅持依約履行，經紀人基於協助買方，若有他人出價購買，應較有助於賣方溝通，故持續帶看找尋替代買主，但賣方知悉上情後，亦已斷然拒絕此做法……。」並檢具買賣議價委託書、不動產說明書及買賣契約書等影本在案。

二、原處分機關再以 97 年 10 月 29 日北市地三字第 09732571501 號函通知訴願人於文到 15 日，

就其在買賣雙方尚未解除買賣契約前就系爭不動產所刊載之出售廣告及該廣告未依規定註明經紀業名稱等情提出說明，因訴願人遲未回復，原處分機關再以 97 年 12 月 18 日北市地三字第 09733166 400 號函，請其於文到 10 日內提出說明，經訴願人於 97 年 12 月 26 日以

說明函向原處分機關說明略以：「……二、……買方張○○於 97 年 5 月 19 日即表明不買之意思……，本公司經紀人亦積極協調處理，然買賣雙方就違約之責任一時無法

達成共識，買方曾來電告知經紀人可將物件賣給其他買主他確定不會買，賣方亦表示於協調期間若有其它（他）買主，可在不影響前組買方之權益下繼續帶看作為，本公司亦認為此舉有助於買賣雙方之調解.....。」案經原處分機關核認訴願人於買賣雙方尚未解除買賣契約前，仍有銷售廣告持續帶看尋找買主之銷售行為及於廣告上註明加盟總部公司名稱而非訴願人名稱，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 98 年 1 月 6 日北市地三字第 09733158900 號函處訴願人新臺幣

（下同）6 萬元罰鍰，並限期文到 30 日內改正。上開函於 98 年 1 月 7 日送達，訴願人不服

，於 98 年 2 月 4 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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」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。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、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 2 款、第 2 項

規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：.....二、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。」「經紀業經依前項第一款或第二款處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。」

臺北市政府地政處處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：「本處處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

類別	乙
違規事件	八、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。
法條依據 （不動產經紀業管理條例）	第 29 條第 1 項第 2 款、第 2 項 （第 21 條第 2 項）

法定罰鍰額度	一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
(新臺幣：元)	二、依前項處罰經紀業並限期改正而未改正者，應連續處罰。
統一裁罰基準	第 1、2、3、4、5、6、7 (含以上) 次查獲，分別處
(新臺幣：元)	6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面通知限
)	期 30 日內改正。

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人於買賣雙方尚未解除買賣契約前，仍有銷售廣告持續帶看尋找買主之銷售行為，核與不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定要件並不相符，原處分顯有違誤。系爭買賣乃買方寄出存證信函表明不買，賣方已依法催告後解除買賣契約，買賣契約既已解除失效，訴願人受賣方繼續委託處理後續銷售事宜，因此有銷售廣告持續帶看尋找買主之行為，於法並無不合。
- (二) 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法意旨應係針對經紀業者之銷售廣告及內容，應與事實相符，違反者，即予罰鍰處分。因此第 21 條第 2 項後段所謂「並註明經紀業名稱」不應與前段「廣告及銷售內容，應與事實相符」做相同評價，始符合比例原則。
- (三) 訴願人已依同條例及公平交易法等規定，在廣告明顯處清楚標示「○○仁愛光復加盟店」之字樣，雖未註明「○○股份有限公司」，惟亦已清楚供消費者辨識，無違法情事。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，仲介張○○與李○○為不動產買賣，訴願人在買賣雙方尚未解除買賣契約前，就系爭不動產仍有銷售及刊登廣告之事實，且未於廣告上註明經紀業名稱之違規事實，有 97 年 5 月 17 日簽訂之不動產買賣契約書、97 年 6 月 10 日聯合報

廣告剪報及訴願人 97 年 10 月 24 日申明書、97 年 12 月 26 日說明函等影本附卷可稽。是訴願

人之違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張買賣契約已解除失效，訴願人受賣方繼續委託處理後續銷售事宜，未違反不動產經紀業管理條例規定及在廣告明顯處標示「○○仁愛光復加盟店」供消費者辨識云云。按本案訴願人既為經紀業者，即應注意相關法令之規定並予遵行。查訴願人於 97 年 10 月 24 日申明書自承賣方堅持依約履行及 97 年 12 月 26 日說明函亦再自承賣方表示可在

不影響買方權益下繼續帶看。是訴願人係就已成交而尚未解除買賣契約之不動產進行銷售，即與訴願人之主張不符。而其於 97 年 6 月 10 日聯合報刊載之銷售廣告僅刊載「○○仁愛光復加盟店」，未載經紀業之名稱，與不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定有違，惟原處分機關基於一事不二罰原則，並未單獨就此違規事項予以處罰，僅請訴願人爾後之廣告刊登應刊登訴願人名稱以免違反規定。另有關買賣契約已解除失效乙節，訴願人並未提出有關解除契約等具體可採之證據以實其說，是訴願人就此主張，亦難採作對其有利之認定。從而，本件原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰並限期改正，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 陳 業 鑫
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 陳 媛 英
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 5 月 13 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 執行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）