臺北市政府 99.08.05.　府訴字第 09970085100 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 99 年 5 月 10 日北市地權字第 09931145900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本府環境保護局（下稱環保局）於民國（下同）99 年 4 月 2 日上午，查獲本市萬華區○○○路○○段○○巷○○號外牆上及○○○路○○段○○巷○○弄○○號前電線桿上，張貼有未註明經紀業名稱之商業性售屋廣告，該局乃派員撥打系爭廣告上之電話，經訴願人所屬經紀營業員○○○接聽並約定時間帶領看屋。環保局嗣於 99 年 4 月 8 日製作「停止違規廣告物登載之電信服務案件查證紀錄表」，並核認訴願人涉有違反不動產經紀業管理條例規定之情事，乃以 99 年 4 月 13 日北市環三字第 09932309600 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 99 年 4 月 16 日北市地權字第 09931008901 號函通知訴願人於文到 10 日內提出說明，逾期未說明或說明無理由，將依不動產經紀業管理條例第 29 條規定處罰。該函於 99 年 4 月 20 日送達，惟訴願人逾期未提出說明，原處分機關爰審認訴願人所屬經紀營業員○○○刊登之系爭廣告未註明經紀業名稱，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 5 月 10 日北市地權字第 09931145900 號函，處訴願人新臺幣（下同） 6 萬元罰鍰。該函於 99 年 5 月 11 日送達，訴願人不服，於 99 年 5 月 19 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.....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 2 款規定：「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。」

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。」

二、本件訴願理由略以：內政部 99 年 2 月 24 日房仲全聯字第 99032 號函載明，為使不動產經紀之廣告及銷售內容應註明經紀業名稱更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自 99 年 4 月 1 日才會開罰；訴願人於 3 月底已經針對所有訴願人受委託之房屋外所掛看板全部以貼紙加註訴願人名稱，系爭廣告為 99 年 3 月 25 日張貼，本案之房屋位於訴願人責任商圈外，因係訴願人營業員○○○之朋友所託，訴願人才接受委託銷售，加上○○○一時疏忽，致未撤除系爭廣告或加註訴願人名稱，實非故意。

三、查本件訴願人所屬經紀營業員○○○，於事實欄所述時、地，刊登未註明經紀業名稱之售屋廣告之違規事實，有 99 年 4 月 8 日環保局「停止違規廣告物登載之電信服務案件查證紀錄表」及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張內政部 99 年 2 月 24 日房仲全聯字第 99032 號函載明，自 99 年 4 月 1 日才會開罰；系爭廣告為 99 年 3 月 25 日張貼，而本案之房屋位於訴願人責任商圈外，因係訴願人營業員○○○之朋友所託，訴願人才接受委託銷售，加上○○○一時疏忽，致未撤除系爭廣告或加註訴願人名稱，實非故意云云。查依內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980 725218 號函釋：「主旨：為不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，有關廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行疑義乙案.....說明： .....一、不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱.....。二、惟為使不動產經紀業之廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』更明確統一，以避

免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自明（99）年4月1日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理：.....（二）加盟店或加盟經營部分：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，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之經紀業名稱。三、請中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）主管機關對經紀業廣為宣導。」中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會遂以 99 年 2 月 24 日房仲全聯字第 99032 號函將內政部上開函內容轉知其各會員公會暨各縣（市）不動產仲介經紀商業同業公會，同函載明：「.....說明：一、本會已於 98 年 10 月 30 日房仲全聯字第 98513 號函轉知，為免會員受罰，再次提醒轉知所屬。二、內政部為使不動產經紀之廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自本（99）年 4 月 1 日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理.....。」是訴願人所指內政部 99 年 2 月 24 日房仲全聯字第 99032 號函，實為○○商業同業公會全國聯合會轉知其各會員公會暨各縣（市）不動產仲介經紀商業同業公會之函；再者，上開函並未提及 99 年 4 月 1 日始開始裁罰，訴願主張，容有誤解。又系爭廣告係於 99 年 4 月 2 日經環保局查獲，訴願人亦難以其誤認自 99 年 4 月 1 日才會開罰，而卸免罰責，訴願主張，不足採據。

五、又依行政罰法第 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；訴願人亦自承係其所屬營業員○○○之疏失而未撤除系爭廣告或加註訴願人名稱，依據上開規定，其所屬營業員○○○之過失即推定為訴願人之過失，是訴願人就所屬營業員刊登未註明經紀業名稱廣告違規情事之發生，縱無故意，亦難解免其過失責任，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，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、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　蔡　立　文

副主任委員　王　曼　萍

委員　劉　宗　德

委員　陳　石　獅

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　99　年　8　月　5　日

市長　郝　龍　斌

訴願審議委員會主任委員　蔡立文決行

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，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）