

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 李○○

訴 願 代 理 人 高○○

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 21 日北市地權字第 09930891800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所屬經紀營業員高○○經民眾檢舉，於本市信義區莊敬路○○號○○樓外牆張貼未註明經紀業名稱之商業性售屋廣告。嗣原處分機關以民國（下同）99 年 4 月 8 日北市地權字第 09930891810 號函檢附系爭廣告照片影本，請高○○於文到 15 日內提出說明。案經高○○於 99 年 4 月 16 日提出說明表示，其自原任職公司離職後到訴願人世貿店上班，因換公司加上年節期間與廣告商溝通失誤，並非故意為之。經原處分機關以依內政部不動產服務業管理作業系統，高○○並未任職於不動產經紀業，爰再以 99 年 4 月 21 日北市地權字第 09930891820 號函，請高○○於文到 7 日內補充說明。經高○○以 99 年 4 月 28 日文再補充說明其於 99 年 3 月 1 日任職訴願人世貿店，並以營業員身分從業。原處分機關爰以 99 年 5 月 5 日北市地權字第 09930891830 號函，請訴願人說明，經訴願人以 99 年 5 月 14 日 99 僑字第 0020100514 號函表示，高○○於 99 年 3 月 1 日任職該公司世貿直營店擔任經紀人，系爭售屋廣告案件為訴願人承認合法之銷售物件。原處分機關爰核認訴願人所屬經紀營業員高○○設置之售屋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 21 日北市地權字第 09930891800 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該函於 99 年 5 月 24 日送達，訴願人不服，於 99 年 6 月 22 日向本府提起訴願，6 月 25 日補具訴願理由，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：訴願人所屬經紀營業員高○○於 99 年 3 月 1 日甫換工作至訴願人公司任職，其戶外帆布廣告需耗時重新製作及更換，不料本件之廣告商發生誤解，又適逢清明節連續假期，雖有過失，惟按行政罰法第 18 條規定，望能依受責難程度酌予減輕。

三、查本件訴願人所屬經紀營業員高○○，於事實欄所述地點，張貼未註明經紀業名稱之售屋廣告之違規事實，有採證照片、高○○99 年 4 月 16 日及 4 月 28 日文、訴願人 99 年 5 月 14 日 99 僑字第 0020100514 號函及 99 年 3 月 4 日不動產買賣專任委託書等影本附卷可稽，亦為訴願人所自承。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所屬經紀營業員高○○於 99 年 3 月 1 日甫換工作至訴願人公司任職，其戶外帆布廣告需耗時重新製作及更換，又適逢清明節連續假期，按行政罰法第 18 條規定，望能依受責難程度酌予減輕云云。依行政罰法第 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。查訴願人所屬經紀營業員高○○於 99 年 4 月 16 日及 4 月 28 日等 2 說明文均表示其係與廣告廠商溝通失誤致漏登經紀業名稱，並非故意為之等語，訴願人亦於訴願書自承其所屬經紀營業員高○○有過失，自難辭過失之責，訴願人尚難以其所屬經紀營業員高○○甫換工作及本件廣告商誤解等情卸責。又依法務部 94 年 11 月 30 日法律

字第 0940044078 號函釋意旨，關於行政罰法第 18 條第 1 項規定係在規範違反行政法上義務行為應予處罰確立之前提下，裁處機關關於法定罰鍰額度範圍內量處罰則時應審酌因素之一。本件原處分機關業已依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，裁罰訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，則依據上開法務部函釋意旨，自無再予酌情減輕之餘地。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。

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 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
委員 施文真

中華民國 99 年 9 月 24 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)