

臺北市政府 99.09.24. 府訴字第 09970104600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 章○○

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 7 月 5 日北市地權字第 09931843300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人前因所屬經紀營業員巫○○，設置商業性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，經原處分機關依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以民國（下同）99 年 4 月 20 日北市地權字第 09931091800 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限期 30 日內改正在案。嗣本府環境保護局（下稱環保局）內湖區清潔隊執勤人員於 99 年 5 月 8 日 16 時 48 分及 54 分，分別查獲本市內湖區麗山街○○巷○○號前電桿及內湖路○○段○○巷○○號旁燈桿上違規張貼商業性售屋廣告，乃拍照存證，嗣經內湖區清潔隊執勤人員，依違規廣告物所登載電話 xxxx 循線查得該等商業性售屋廣告乃訴願人所屬經紀營業員劉○○所張貼，因該商業性售屋廣告未註明經紀業名稱，涉有違反不動產經紀業管理條例規定之情事，乃以 99 年 5 月 27 日北市環三字第 09933533100 號函移請原處分機關處理。
- 二、嗣原處分機關以 99 年 6 月 2 日北市地權字第 09931493600 號函檢附環保局查證資料影本 1 份，請訴願人於文到 10 日內提出說明。案經訴願人以 99 年 6 月 8 日太屋總法字第 0990601 號函表示，環保局以兩人偽裝成夫妻向訴願人營業員劉○○表達看屋意思，趁劉○○帶看之際，再由第三人出場舉發，以此種詐欺、引誘方式達成所設定之目的，類如陷害教唆之情狀，顯違反行政程序法第 8 條前段規定，其舉發自有違失之處，原處分機關不得以違法之舉發作成處分等語。原處分機關爰就上開疑義函請環保局表示意見，經該局以 99 年 6 月 25 日北市環三字第 09934114600 號函復原處分機關表示，該局內湖區清潔隊葉姓稽查人員

於99年5月12日上午與訴願人所屬經紀營業員劉○○約定看屋後，確實有出示稽查證且告知劉君違犯之法規及陳述意見之管道，是該員之查證符合相關行政程序，應無違誤。原處分機關爰核認訴願人所屬經紀營業員劉○○張貼之商業性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，因係第2次查獲，爰依同條例第29條第1項第2款及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規定，以99年7月5日北市地權字第09931843300號函，處訴願人10萬元罰鍰，並限期30日內改正。該函於99年7月7日送達，訴願人不服，於99年8月2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。」

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	類別

違規事件	非醫療機構，不得為醫療廣告。(本法第 84 條)
法規依據	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 21 條第 2 項
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。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（新臺幣：元）	第 1、2、3、4、5、6、7（含以上）次查，分別處 6、10、14、18、22、26、30 萬。並以書面通知限期 30 日內改正。

- 二、本件訴願理由略以：環保局以兩人偽裝成夫妻向訴願人營業員劉○○表達看屋意思，趁劉○○帶看之際，再由第三人出場舉發，以此種詐欺、引誘方式達成所設定之目的，類如陷害教唆之情狀，顯違反行政程序法第 8 條規定，其舉發自有違失之處。
- 三、查本件訴願人所屬經紀營業員劉○○，於事實欄所述時、地設置未註明經紀業名稱之商業性售屋廣告之違規事實，有卷附內政部不動產服務業管理作業系統僱用經紀營業員及電腦列印畫面資料、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、至訴願人主張環保局以兩人偽裝成夫妻向訴願人營業員劉○○表達看屋意思，趁劉○○帶看之際，再由第三人出場舉發，以此種詐欺、引誘方式達成所設定之目的，類如陷害教唆之情狀，顯違反行政程序法第 8 條規定云云。查環保局巡查員於事實欄所述時、地發現訴願人違規張貼之商業性售屋廣告，其張貼廣告未註明經紀業名稱，已違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定；而環保局內湖區清潔隊執勤人員，依違規廣告物所登載電話循線查得訴願人所屬營業員劉○○違

規行為，乃屬蒐集違規事證技巧之範疇，並不影響其張貼商業性售屋廣告未註明經紀業名稱之事實，是訴願人主張環保局以詐欺、引誘方式達成舉發之目的，類如陷害教唆之情形，容有誤會，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人係第 2 次查獲，依前揭規定及統一裁罰基準，處訴願人 10 萬元罰鍰並限期改正，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 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）