

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 113 年 4 月 29 日北市地權字第 1136008900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為不動產經紀業者，原處分機關依民眾（下稱 A 君）反映案外人○○股份有限公司（下稱○○房屋）之營業處未受委託即刊載廣告銷售其所有之本市士林區○○路○○段○○巷○○號建物（下稱系爭建物），乃以民國（下同）113 年 1 月 26 日北市地權字第 1136002762 號函請○○房屋處理。嗣○○房屋以 113 年 2 月 16 日函說明略以，○○房屋○○加盟營業處（即○○有限公司，下稱○○○公司）人員○○○（下稱○君）曾於 111 年 9 月 8 日至 111 年 12 月 8 日接受 A 君委託銷售系爭建物，已逾委託期間，經○○房屋○○加盟營業處（即訴願人）人員○○○（下稱○君）詢問過○君表示可以銷售，○君即於 112 年 9 月 15 日以 xxxx 將系爭建物推薦予 A 君，並檢附系爭建物○○房屋○○加盟營業處（即○○○公司）111 年 9 月 8 日一般委託銷售契約書（委託期間為 111 年 9 月 8 日至 111 年 12 月 8 日；下稱 111 年 9 月 8 日委託銷售契約書）影本等供核。
- 二、案經原處分機關檢視 111 年 9 月 8 日委託銷售契約書所載之受託人為○○房屋○○加盟營業處（即○○○公司），而非○○房屋○○加盟營業處（即訴願人），且已逾委託期間，訴願人未經委託即刊登系爭建物廣告並進行銷售，涉違反不動產經紀業管理條例規定，乃以 113 年 4 月 1 日北市地權字第 11360064292 號函請訴願人於 113 年 4 月 10 日前以書面向原處分機關陳述意見。經訴願人以 113 年 4 月 8 日函回復，原處分機關審認訴願人未與委託人簽訂委託契約書即廣告銷售系爭建物，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 113 年 4 月 29 日北市地權字第 1136008900 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 113 年 4 月 30 日送達，訴願人不服，於 113 年 5 月

14 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。」

內政部 110 年 7 月 30 日台內地字第 1100263770 號函釋略以：「……說明……二、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。』……不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項……定有明文。爰不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他方式書面方式約明。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人同仁○君傳送系爭建物資料予 A 君前，已於 112 年 9 月 15 日先行詢問○○房屋○○加盟營業處（即○○○公司）原承辦人○君，其明確表示已續約成功；○○房屋委託銷售契約書第 13 條第 4 項載明同意同品牌之各店間可聯合銷售，○君沒有續約卻告知續約成功，違規者為○君，處罰對象不應為訴願人，請求撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述未與委託人簽訂委託契約書即廣告銷售系爭建物之違規事實，有卷附系爭建物登記第一類謄本、111 年 9 月 8 日委託銷售契約書、○君 112 年 9 月 15 日 xxxx 訊息內容及系爭建物銷售廣告畫面列印資料、○○房屋 113 年 2 月 16 日函、訴願人 113 年 4 月 8 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○君傳送系爭建物資料前，已先行詢問○○房屋○○加盟營業處（

即○○○公司)原承辦人○君，其明確表示已續約成功；○○房屋之一般委託銷售契約書第 13 條第 4 項載明同意同品牌之各店間可聯合銷售，○君沒有續約卻告知續約成功，違規者為○君，處罰對象不應為訴願人云云。

- (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。又經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，縱不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，亦應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明，有內政部 110 年 7 月 30 日台內地字第 1100263770 號函釋意旨可參。則如不同經紀業者間擬採聯賣方式，由其他業者刊登廣告銷售，參照上開內政部函釋意旨，自須經委託人同意，並於該委託契約中載明或以其他書面方式約明，乃屬當然之理。
- (二) 本件依卷附 111 年 9 月 8 日委託銷售契約書、○君 112 年 9 月 15 日 xxxx 訊息內容及系爭建物銷售廣告畫面列印資料等影本所示，契約書之受託人為○○加盟營業處(即○○○公司)，並非訴願人，且委託期間為 111 年 9 月 8 日至 111 年 12 月 8 日，則原處分機關審認訴願人之人員○君 112 年 9 月 15 日以 xxxx 廣告銷售系爭建物，係未與系爭建物所有權人即 A 君簽訂委託銷售契約即廣告銷售系爭建物，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，並無違誤。又姑不論 111 年 9 月 8 日委託銷售契約書是否有載明同意同品牌之各店間可聯合銷售，該契約書迄至 111 年 12 月 8 日既已因委託期限屆至而失效，訴願人自難據之而作為免責之依據。復依原處分機關 113 年 6 月 3 日北市地權字第 1136011169 號函所附訴願答辯書理由四記載略以：「……訴願人既為經許可始得執業之專門行業，即應課予其專業人員須有較高之注意義務，且對於執行業務所應遵從之各項法令規定，即應主動瞭解遵循，而訴願人未確認實際書面契約受託情形，僅以 xxxx 訊息詢問○君是否可銷售後，即逕自傳送訴願人刊登之售屋廣告予消費者，非訴願人主張係被○君欺騙即可免責。且本案實質銷售行為人為訴願人，非○君所屬之經紀業……」可知訴願人亦未實際確認系爭建物委託銷售契約續約之內容及期限，而係僅以 xxxx 詢問○君後，即逕自廣告銷售系爭建物，其難謂無過失，自應受罰。訴願人主張違規者為○君等，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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 7 月 17 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）