

南投縣政府處理違反不動產經紀業管理條例事件 統一裁罰基準

中華民國91年12月2日府地價字第09102096990號函頒

中華民國101年8月7日府地價字第10101585402號令修正

中華民國110年7月5日府地價字第11001538721號令修正

- 一、南投縣政府（以下簡稱本府）為處理違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十九條及第三十二條事件，依循適當原則予以有效之裁處，建立執法之公平性，減少行政罰爭議及訴願之行政成本，提昇公信力，特訂定本裁罰基準。
- 二、本府處理違反本條例事件，裁罰基準如附表。
- 三、處理違反本條例之程序如下：
 - （一）違反本條例第二十九條及第三十二條之事件，由本府作成裁處書，並依法送達受處分人，俾受處分人繳納罰鍰或履行一定行為義務。
 - （二）受處分人逾期不繳納罰鍰者，由本府進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。
- 四、第二點所列裁罰基準如因情節特殊者，得於法定罰鍰額度內酌予加重或減輕裁罰，並應於裁處書內敘明理由，不受前開裁罰基準之限制。

南投縣政府處理違反不動產經紀業管理條例事件

統一裁罰基準附表

項次	違反事件	法條依據 (不動產經紀業 管理條例)		裁罰 對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反 法條	裁罰 法條			
壹	一、經紀業違反全國聯合會訂立經紀業倫理規範者。	第七條第六項	第二十九條第一項第一款及第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正。 二、依前款處罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、按查獲次數，依下列各款規定處罰並通知限期三十日內改正；經限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰六萬元（最高以三十萬元為限），並連續處罰至其改正為止： （一）第一次處六萬元罰鍰。 （二）第二次處十二萬元罰鍰。 （三）第三次處十八萬元罰鍰。 （四）第四次處二十四萬元罰鍰。 （五）第五次以上處三十萬元罰鍰。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為主，違規事件係出於各別決意下之複數行為者，依本項裁罰基準分別處罰。
	二、經紀業設立之營業處所未置一人以上經紀人。	第十一條				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人。					
	四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人。					
	五、經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。	第十七條				
	六、經紀業或經紀人員有收取差價或其他報酬之情事。	第十九條第一項				
	七、經營仲介業務者，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬基準計收。					
貳	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售。	第二十一條第一項、第二項				
	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱。					
	十、經紀業受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章：	第二十二條第一項				

	<p>(一) 不動產出租、出售委託契約書。</p> <p>(二) 不動產承租、承購要約書。</p> <p>(三) 定金收據。</p> <p>(四) 不動產廣告稿。</p> <p>(五) 不動產說明書。</p> <p>(六) 不動產租賃、買賣契約書。</p>					
貳	<p>一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未申報登錄成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。</p> <p>二、申報登錄價格或交易面積資訊不實。</p>	第二十四條之一第二項	第二十九條第一項第二款	經紀業	<p>一、按戶(棟)處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期仍未改正者，按次處罰。</p> <p>二、經依前款處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p>	<p>違反時，按戶(棟)處三萬元罰鍰，並通知限期十五日內改正；經限期改正，屆期仍未改正者，按次依下列各款規定連續處罰，並通知限期十五日內改正，至其改正為止：</p> <p>一、第二次處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>三、第四次處五十萬元罰鍰。</p> <p>四、第五次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>五、第六次以上處一百萬元罰鍰。</p>
參	<p>一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，未將委託代銷契約相關書件報備查。</p> <p>二、經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，但未依下列規定辦理：</p> <p>(一) 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。</p> <p>(二) 公平提供雙方當事人有關契約內</p>	<p>第二十四條之一第二項</p> <p>第二十四條之二</p>	第二十九條第一項第三款及第二項	經紀業	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、經依前款處罰鍰，並令其限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>違反時，按查獲次數，依下列各款規定處罰並通知限期十五日內改正；經限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰三萬元(最高以十五萬元為限)，並連續處罰至其改正為止：</p> <p>一、第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>二、第二次處六萬元罰鍰。</p> <p>三、第三次處九萬元罰鍰。</p> <p>四、第四次處十二萬元罰鍰。</p> <p>五、第五次以上處十</p>

	<p>容規範之說明。</p> <p>(三) 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。</p> <p>(四) 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。</p> <p>(五) 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。</p> <p>(六) 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。</p>					五萬元罰鍰。
肆	規避、妨礙或拒絕查核。	第二十四條之一第六項	第二十九條第一項第三款、第二項及第三項	經紀業、交易當事人	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、經處罰鍰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>違反時，按查獲次數，依下列各款規定處罰並通知限期十五日內改正；經限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰三萬元（最高以十五萬元為限），並連續處罰至其改正為止：</p> <p>一、第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>二、第二次處六萬元罰鍰。</p> <p>三、第三次處九萬元罰鍰。</p> <p>四、第四次處十二萬元罰鍰。</p> <p>五、第五次以上處十五萬元罰鍰。</p>
伍	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請本府層報中央主管機關備查。	第十二條	第二十九條第一項第四款及第二項	經紀業	<p>一、限期改正。</p> <p>二、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>三、經依二款處罰鍰，並令其限期改正</p>	<p>一、經本府書面通知限期改正，屆期未改正者，處三萬元罰鍰，並限期十五日內改正；屆期仍未改正者，按次處罰至其改正為止。</p> <p>二、本項之裁罰基準以同一違規事件</p>
	二、經紀業未將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營	第十八條				

	者，未標明者。				而屆期未改正者，按次處罰。	為主，違規事件係出於各別決意下之複數行為者，依本項裁罰基準分別處罰。
	三、經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。	第二十條				
陸	經紀業拒絕本府檢查業務。	第二十七條	第二十九條第一項第四款及第二項	經紀業	一、限期改正。 二、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 三、經處罰鍰並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。	一、違反時，應以書面通知限期改正。 二、經通知限期改正，屆期仍未改正者，按違反次數，依下列各目規定處罰及通知限期十五日內改正；經限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰三萬元（最高以十五萬元為限），並連續處罰至其改正為止： （一）第一次處三萬元罰鍰。 （二）第二次處六萬元罰鍰。 （三）第三次處九萬元罰鍰。 （四）第四次處十二萬元罰鍰。 （五）第五次以上處十五萬元罰鍰。 三、本項之裁罰基準以同一違規事件為主，違規事件係出於各別決意下之複數行為者，依本項裁罰基準分別處罰。
柒	一、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，於簽訂租賃契約書之日起三十日內，未申報登	第二十四條之一第一項	第二十九條第一項第五款及第二項	經紀業	一、處一萬元以上五萬元以下罰鍰。 二、經處罰鍰並限期改正而	一、未依限申報或申報登錄租金或面積資訊不實者處一萬元罰鍰，並限期十五日內改

	錄資訊者。 二、申報登錄租金或面積資訊不實者。				屆期未改正者，按次處罰。	正；屆期未改正，應按次加罰一萬元（最高以五萬元為限）處罰，並限期十五日內改正，至完成申報登錄或改正申報登錄資訊為止。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為主，違規事件係出於各別決意下之複數行為者，依本項裁罰基準分別處罰。
捌	申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實者。	第二十四條之一第一項、第二項	第二十九條第一項第六款及第二項	經紀業	一、限期改正。 二、經限期改正而未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰。 三、經處罰鍰並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。	一、以書面通知限期十五日內改正。 二、屆期未改正，處六千元罰鍰，並限期十五日內改正；屆期仍未改正，按次加罰六千元（最高以三萬元為限）處罰，並限期十五日內改正，至完成改正為止。 三、本項之裁罰基準以同一違規事件為主，違規事件係出於各別決意下之複數行為者，依本項裁罰基準分別處罰。
玖	一、經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，未依中央主管機關規定繳存營業保證金。 二、經紀業未依仲介或代銷公會全國聯合會之通知於一個月內補足不足之營業保證金。	第七條第三項、第四項、第八條第四項	第二十九條第一項第七款	經紀業	應予停止營業處分，至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。	一、依據仲介或代銷公會全國聯合會通知，經紀業未繳存營業保證金或未於規定期限內補足不足額之情事者，處以停止營業處分。 二、停止營業期間達一年者應廢止許可，其始日以本

						府作成停止營業之行政處分送達之日次日起算。
拾	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第五條、第七條	第三十二條第一項	公司負責人、商號負責人或行為人	<p>一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以上三十萬元以下罰金。</p>	<p>一、第一次被查獲者，處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，由本府依本條例第三十二條第二項規定移送檢察機關偵辦。</p> <p>二、經第二次以上被查獲者，處公司負責人、商號負責人或行為人三十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，由本府依本條例第三十二條第二項規定移送檢察機關偵辦。</p>