

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件
統一裁罰基準

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）事件，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政爭訟之行政成本，提升公信力，特訂定本裁罰基準。

二、行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表，詳如下表：

項次	審酌事項	內容	條文	備註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11		1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰
12		2 防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	
13		3 避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	

	得減輕部分				緩最低額之三分之一。
14		4	十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
15		5	行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	
16	得加重部分	1	因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項	
17	得併罰部分	1	私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2	私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾新臺幣一百萬元。但其所得之利益逾新臺幣一百萬元者，得於其所得利益之	第十五條第二項、第三項	

			範圍內裁處之。		
19		3	設有代表人或管理人之非法人團體，或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。	第十六條	
20	得追繳部分	1	為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2	行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審酌部分	1	裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，於法定額度內處罰。	第十八條第一項	

三、本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
甲	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。	本條例第七條第六項	本條例第二十九條第一項第一款、第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處六萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上十七萬元以下罰鍰。 3. 第三次處八萬元以上十九萬元以下罰鍰。 4. 第四次處九萬元以上二十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次處十萬元以上二十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處十五萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、處理違規事件九時，單次經查獲所刊登之廣告及銷售內容，與事實不相符者，依該次查獲廣告件數數量，按下列基準處罰(最高以三十萬元為限)： 1. 查獲廣告件數一件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。 2. 查獲廣告件數二件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬元。 3. 查獲廣告件數三件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰二萬元。 4. 查獲廣告件數四件者，於
	二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。	本條例第十一條第一項				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。	本條例第十一條第一項但書				
	四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。	本條例第十一條第二項				
	五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。	本條例第十七條				
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	本條例第十九條第一項				
	七、經營仲介業務，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準	本條例第十九				

計收者。	條第一項		前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰三萬元。
八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。	本條例第二十一條第一項		5. 查獲廣告件數五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰四萬元。
九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	本條例第二十一條第二項		6. 查獲廣告件數六件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰五萬元。
<p>十、經紀業者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者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動產出租、出售委託契約書。 (代銷經紀業不適用) 2. 不動產承租、承購要約書。(代銷經紀業不適用) 3. 定金收據。 4. 不動產廣告稿。 5. 不動產說明書。 6. 不動產租賃、買賣契約書。 	本條例第二十二條第一項		<p>7. 查獲廣告件數七件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰六萬元。</p> <p>8. 查獲廣告件數八件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰七萬元。</p> <p>9. 查獲廣告件數九件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰八萬元。</p> <p>10. 查獲廣告件數十件以上者，處前點所定該次罰鍰最高金額。</p> <p>三、依第一點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，第一次至第三次按次加罰三萬元(最高以三十萬元為限)，第四次以上處三十萬元，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。</p>

乙	<p>一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未向本局申報登錄成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。</p>	<p>本條例第二十四條之一第二項</p>	<p>本條例第二十九條第一項第二款</p>	<p>經紀業</p>	<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；屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>二、經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>一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次每戶(棟)處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次每戶(棟)處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 3. 第三次每戶(棟)處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。 4. 第四次以上每戶(棟)處十五萬元罰鍰。 <p>二、處理前點違規事件時，依單戶(棟)違反下列各項義務內容數量裁處，除違反一項義務者，處前點所定各款最低罰鍰金額外，其每增加一項，即以前點所定各款最低罰鍰金額，每項加罰一萬元(最高以十五萬元為限)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 逾期申報登錄資訊。 2. 申報登錄不動產交易總價資訊不實。 3. 申報登錄土地交易總價資訊不實。 4. 申報登錄建物交易總價資訊不實。 5. 申報登錄車位交易總價資訊不實。 6. 申報登錄車位價格資訊不實。 7. 申報登錄土地面積資訊不實。 8. 申報登錄移轉面積資訊不實。 9. 申報登錄主建物面積資訊不實。 10. 申報登錄陽臺面積資訊不實。
<p>二、申報登錄價格或交易面積資訊不實者。</p>						

					<p>11. 申報登錄屋簷面積資訊不實。</p> <p>12. 申報登錄雨遮面積資訊不實。</p> <p>13. 申報登錄共有部分面積資訊不實。</p> <p>14. 申報登錄交易總面積資訊不實。</p> <p>15. 申報登錄車位面積資訊不實。</p> <p>三、依第一點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，依單戶(棟)逕處十五萬元罰鍰。但經處罰二次仍未改正者，依單戶(棟)按下列基準處罰，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <p>1. 第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>2. 第四次處六十萬元罰鍰。</p> <p>3. 第五次以上處一百萬元罰鍰。</p>
丙	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請本局備查。	本條第二十四條之一第二項	經紀業、交易當事人	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處六萬元以上十萬元以下罰鍰。 3. 第三次以上處十一萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰三萬元（最高以十五萬元為限），並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
	二、規避、妨礙或拒絕本局查核申報登錄資訊者。	本條第二十四條之一第六項			
	三、經營仲介業務者未經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，同時接受雙方之委託，或未依下	本條第二十			

	<p>列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。 2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。 3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。 4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。 5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。 6. 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。 	四條之二				
丁	<ol style="list-style-type: none"> 一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請本局層報中央主管機關備查者。 二、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經紀業許可文件。 2. 同業公會會員證書。 3. 不動產經紀人證書。 三、經紀業為加盟經營，未標明者。 	<p>本條例第十二條</p> <p>本條例第十八條及施行細則第二十一條</p> <p>本條例第</p>	<p>本條例第二十九條第一項第四款、第二項</p>	<p>經紀業</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、經通知限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、處理違規事件一至事件四時，每次查獲違規均先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處三萬元以上七萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上九萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十三萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上處七萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、處理違規事件五時，每次查獲違規均先以書面通知限期

					<p>十五日內改正，屆期未改正者，依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處三萬元以上九萬元以下罰鍰。 2. 第二次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 3. 第三次以上處七萬元以上十五萬元以下罰鍰。 <p>三、依前二點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元（最高以十五萬元為限）並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。</p>
	<p>四、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者。</p>	本條例第二十二條			
	<p>五、經紀業拒絕本局檢查業務者。</p>	本條例第二十七條			
戊	<p>一、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，於簽訂租賃契約書後三十日內，未向本局申報登錄資訊。</p>	本條例第二十四條之一第一項	經紀業	<p>一、處一萬元以上五萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處一萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處二萬元以上五萬元以下罰鍰。 3. 第三次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 4. 第四次處四萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、申報登錄租金或面積資訊不實。

5. 第五次以上處五萬元罰鍰。

二、處理前點違規事件時，依該次查獲件數數量，按下列基準處罰（最高以五萬元為限）：

1. 查獲件數一件至五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。

2. 查獲件數六件至十件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬元。

3. 查獲件數十一件至十五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰二萬元。

4. 查獲件數十六件以上者，處前點所定該次罰鍰最高金額。

三、依第一點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一萬元（最高以五萬元為限）並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。

四、處理違規事件一時，經查獲逾簽訂租賃契約書之日起六十日以上，始申報登錄資訊者，逕處五萬元罰鍰，並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次處罰並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。

己	申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實者。	本條例第二十四條之一第一項、第二項	本條例第二十九條第一項第六款、第二項	經紀業	<p>一、令其限期改正，屆期未改正，處六千元以上三萬元以下罰鍰。</p> <p>二、依前項處罰並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、每次查獲違規均先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處六千元以上三萬元以下罰鍰。 2. 第二次處一萬元以上三萬元以下罰鍰。 3. 第三次以上處二萬元以上三萬元以下罰鍰。 <p>二、處理前點違規事件時，應依單次查獲件數數量，按下列基準處罰（最高以三萬元為限）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查獲一件至五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。 2. 查獲六件至十件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰六千元。 3. 查獲十一件至十五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬二千元。 4. 查獲十六件至二十件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬八千元。 5. 查獲二十一件以上者，處前點所定該次罰鍰最高金額。 <p>三、依第一點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一萬元（最高以三萬元為限），並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。</p>
---	----------------------	-------------------	--------------------	-----	---	--

庚	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	本條例第五條、第七條	本條例第三十二條	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、公司負責人、商號負責人或行為人經本局依前項規定為禁止營業處分後，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、公司負責人、商號負責人或行為人第一次被查獲者，處十萬元以上二十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>二、前點公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，再次被查獲者，處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>三、前點公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第二次以上不起訴、緩起訴或有罪、無罪、免訴、不受理、不付審理之裁判確定後，又再次被查獲者，處三十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。</p>
---	------------------	------------	----------	-----------------	---	---

- 四、依本裁罰基準規定累計違規行為次數之「同一年度」認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算；查獲違規「戶(棟)數」之認定，於尚未辦理建物所有權第一次登記者，按銷售戶號數計算；已辦竣建物所有權第一次登記者，按地政機關辦理登記所編列之建號數計算。
- 五、經紀業有無本條例第二十九條第一項第七款應予停止營業處分或已補足營業保證金得恢復營業之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據；同條項款但書規定「停止營業期間達一年」之始日，以本局停止營業處分送達之次日起算。
- 六、第三點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本局得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。