

臺北市政府地政局處理違反不動產定型化契約規定統一裁罰基準

中華民國106年7月11日北市地權字第10631830300號令訂定

中華民國112年9月4日北市地權字第11260218281號令修訂

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理違反消費者保護法（以下簡稱消保法）第十七條第一項事件，為妥適而有效之裁處，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政訴訟之行政成本，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：

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	得減	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
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	

	輕部分				一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
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，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，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，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
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、本局處理違反消保法第十七條第一項規定之事件，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、 成屋買賣 契約	企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不記載事項者。	消保法第十七條第一項	消保法第五十六條之一	企業經營者	經令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處三十萬元以上四十萬元以下罰鍰。

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			
						5. 第五次處四十萬以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同一建築案所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。
乙、預售車位買賣契約	企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告應記載或不載事項者。	消保法第十七條	消保法第五十六條之一	企業經營者	經令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處三十萬元以上四十萬元以下罰鍰。 5. 第五次處四十萬以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同一建築案所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。
丙、	企業經營	消保法	消保法	企業經營者	經令其限期改正	一、查獲違規者，先以書

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			
不動產委託銷售型契約	者使用定契型化，違反中央主管機關七項之應記載或不載者。	第十七條第一項	第五十六條之一		而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處十萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處三十萬元以上四十萬元以下罰鍰。 5. 第五次處四十萬元以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同次所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。
丁、住宅租賃型契約	企業經營者使用定契型化，違反中央主管機關七項之應記載或不載者。	消保法第十七條第一項	消保法第五十六條之一	企業經營者、住宅租賃契約出租人	經令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其

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			
						完成改正為止： 1. 第一次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處二十萬元以上四十萬元以下罰鍰。 5. 第五次處三十萬以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同次所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。
戊、租賃住宅委託管理型契約	企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條公告之應記載或不載事者。	消保法第七條第一項	消保法第五十六條之一	企業經營者	經令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處二十萬元以上四十萬元以下罰鍰。

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			
						5. 第五次處三十萬以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同次所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。
已、住宅轉租、定化契約	企業經營者使用定化契約，違反中央主管機關依第十七項公告應記載或不載者。	消保法第十七條	消保法第五十六條之一	企業經營者	經令其限期改正而屆期不改正者，處三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。	一、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處五萬元以上十萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上二十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處二十萬元以上四十萬元以下罰鍰。 5. 第五次處三十萬以上五十萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處五十萬罰鍰。 二、同一行為人於同次所查獲之違規行為均認定為同一行為，依前點規定處罰。

四、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。