

嘉義市政府處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準

91年8月16日府地權字第0910067856-1號令訂定

102年1月16日府地權字第1021600948號令修正

110年6月7日府地價字第1101610746號令修正

一、嘉義市政府（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，建立行政執行之公平性，減少行政罰爭議及訴願之行政成本，提昇公信力，特訂定本基準。

二、本府處理違反本條例第二十九條及第三十二條事件，統一裁罰基準如下表：

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
壹	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關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、第二項	不動產經紀業者	一、限期改正。 二、經限期改正而未改正者，處經紀業三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 三、依前項處罰並限期改正而未改正者，應按次處罰。	一、查有違規時，通知限期十五日內改正。 二、經限期改正，屆期仍未改正者，處三萬元罰鍰，並限期十五日內改正。 三、經處罰並限期改正，屆期仍未改正者，按次處罰金額依三萬元逐次遞增至十五萬元，至其改正為止。
	二、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處： 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。	第十八條及施行細則第二十一條				
	三、經紀業為加盟經營者，未標明者。	第十八條				
	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。	第二十條				
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	第二十七條				

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
貳	經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，未於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向主管機關申報登錄資訊或其申報登錄價格、交易面積資訊不實。	第二十四條之一第二項	第二十九條第一項第二款	不動產經紀業者	一、按戶(棟)處新臺幣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。 二、經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、按戶(棟)處新臺幣三萬元並限期十五日內改正。 二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣三萬元。 三、經處罰二次仍未改正者，按次加處新臺幣三十萬元(最高新臺幣一百萬元為限)，至其改正為止。
參	一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請主管機關備查。	第二十四條之一第二項	第二十九條第一項第三款及第二項	不動產經紀業者	一、處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、處新臺幣三萬元並限期十五日內改正。 二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣三萬元(最高新臺幣十五萬元為限)。
	二、為查核申報登錄資訊，經紀業者規避、妨礙或拒絕查核者。	第二十四條之一第六項				

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
	<p>三、經營仲介業務者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，未依下列規定辦理：</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对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。 	第二十四條之二規定				

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
肆	一、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，未於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	第二十四條之一第一項	第二十九條第一項第五款	不動產經紀業者	一、處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。 二、應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、處一萬元罰鍰並限期十五日內改正。 二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正，按次加罰新臺幣一萬元(最高新臺幣五萬元為限)，至其改正為止。
	二、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，申報登錄不動產成交案件租金或面積資訊不實。					
伍	經紀業務者，申報登錄不動產成交案件登錄租金、價格及面積以外資訊不實者。	第二十四條之一第一項及第二項	第二十九條第一項第六款及第二項	不動產經紀業者	一、限期改正。 二、屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正。 三、屆期未改正者，按次處罰。	一、查有不實時，通知限期十五日內改正。 二、屆期未改正，處新臺幣六千元並限期十五日內改正。 三、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣六千元(最高新臺幣三萬元為限)，至其完成改正為止。

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
陸	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。	第七條第六項	第二十九條第一項第一款、第二項	不動產經紀業者	一、處經紀業六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而未改正者，應按次處罰。	一、查有違規時，處六萬元罰鍰並限期三十日內改正。 二、經處罰並限期改正，屆期仍未改正者，按次加處罰新臺幣六萬元(最高新臺幣三十萬元為限)，至其改正為止。
	二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人。	第十一條第一項				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。	第十一條第一項但書				
	四、營業處所經紀營業員逾二十名時，未增設經紀人一人。	第十一條第二項				
	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、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬。	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計收者。	第十九條第一項				
	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售者。	第二十一條第一項				
	九、經紀業者受委託後所刊廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。	第二十一條第二項				

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
	<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。 	第二十二條第一項				
柒	一、經營經紀業者，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。	第七條第三、四項	第二十九條第一項第七款	不動產經紀業者	<p>一、處停止經紀業營業處分，至補足營業保證金為止。</p> <p>二、停止營業期間達一年者，應廢止經紀業之許可。</p>	<p>一、經紀業是否有上開未繳存營業保證金或未於規定期限內補足不足額之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據。</p> <p>二、停止營業期間達一年，其始日以本府作成停止營業之行政處分送達之次日起算。</p>
	二、經營經紀業者，未依仲介或代銷公會全國聯合會之通知於一個月內補足營業保證金。	第八條第四項				

項次	違規事件	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	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
捌	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	公司、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主管機關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違反上開規定第一次被查獲，處十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>二、前項公司負責人、商號負責人或行為人第二次違反上開規定被查獲者，處二十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依第三十二條第二項規定移送司法機關。</p> <p>三、前項公司負責人、商號負責人或行為人第三次(含以上)違反上開規定被查獲者，處三十萬元並立即禁止其營業；仍繼續營業者，依第三十二條第二項規定移送司法機關。</p>

三、有關經本府許可在案並辦妥公司登記或營利事業登記之業者，未加入同業公會而開始從事仲介及代銷業務，即適用本條例第三十二條規定【內政部八十九年九月十八日台(八九)內中地字第八九八〇四〇九號函示】。

四、本裁罰基準以同一違規事件為主；違規事件有二種或二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本裁罰基準分別處罰。

五、違反本條例之案件，有得予減輕或加重情形者，得按行政罰法規定減輕或加重裁罰，但應敘明減輕或加重之理由。