

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0542號
日期：110.11.22

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：林宥呈
電話：06-3901209
傳真：06-2982768
電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年11月17日

發文字號：南市地籍字第1101302166B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：「臺南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」，業經本局於110年11月17日以南市地籍字第1101302166A號令修正發布，自一百一十年七月一日起生效，請查照。

說明：隨文檢附發布令影本、裁罰基準修正前及修正後條文、總說明各1份。

正本：臺南市永康地政事務所、臺南市玉井地政事務所、臺南市白河地政事務所、臺南市安南地政事務所、臺南市佳里地政事務所、臺南市東南地政事務所、臺南市麻豆地政事務所、臺南市新化地政事務所、臺南市臺南地政事務所、臺南市歸仁地政事務所、臺南市鹽水地政事務所、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會、臺南市不動產估價師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市建築經營協會、台南市不動產服務職業工會、台南市不動產經紀人職業工會、台南市地政業務從業人員職業工會、大台南地政業務從業人員職業工會、社團法人台南市不動產經紀人員協會、臺南市不動產聯盟協會、中華民國不動產經紀人聯合總會、臺南市不動產經紀人公會、社團法人臺南市不動產教育發展研究協會

副本：臺南市政府法制處、臺南市政府研究發展考核委員會(請刊登市政公報)、臺南市政府地政局(地籍科)、臺南市政府地政局(市地重劃科)、臺南市政府地政局(測量科)、臺南市政府地政局(開發工程科)、臺南市政府地政局(農地重劃科)、臺南市政府地政局(區段徵收科)、臺南市政府地政局(資訊地價科)、臺南市政府地政局(地用科)、臺南市政府地政局(秘書室)、臺南市政府地政局(人事室)、臺南市政府地政局(會計室)、臺南市政府地政局(政風室)

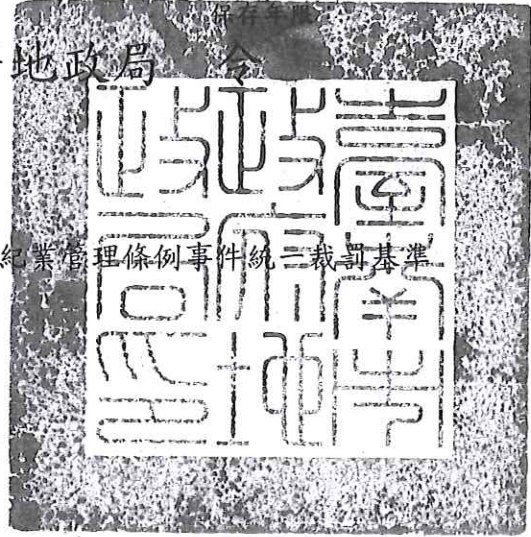
局長陳淑美

臺南市政府地政局

發文日期：中華民國110年11月17日

發文字號：南市地籍字第1101302166A號

附件：臺南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



修正「臺南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」，自一百十年七月一日生效。

附「臺南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」

局長陳淑美

臺南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第二點附表修正草案總說明

臺南市政府地政局為執行違反不動產經紀業管理條例規定之裁處，於一百年七月二十六日以南市地籍字第一〇〇〇四六一六五六A號令發布「臺南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」。茲因不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十九條及第四十條條文於一一零年一月二十七日公布修正，修正區分不同罰鍰額度及處罰方式，為使本要點規定符合上開規定，爰配合修正臺南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附表。

附表

臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件
統一裁罰基準表(修正前)

項次	違規事件	裁處依據 (不動產經紀業管理條例)	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)
一	(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者。 (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或未一併標明其為加盟經營者。 (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者。 (四)經紀業拒絕主管機關檢查其業務者。	第二十九條第一項第一款、第二項	一、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、經書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處三、六、九、十二、十五萬元罰鍰，並限期十五日內改正。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則。違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。

二	(一)經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，未於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內申報登錄成交案件實際資訊者。 (二)經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，未於委託代銷契約屆滿或終止三十日內申報登錄成交案件實際資訊者。 (三)經紀業確有申報不實者。 (四)經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面委託，未依下列規定辦理者： 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。	第二十九條第一項第二款、第二項	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期十五日內改正；屆期未改正者，應按次處罰並限期十五日內改正，至完成申報登錄。	一、第一次違規處三萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次累計加重一萬元至裁罰上限十五萬元，並限期十五日內改正。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。
----------	---	------------------------	---	---

	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。			
三	(一)經紀業違反不動產仲介或代銷經紀業倫理規範者。 (二)經紀業設立之營業處所未置經紀人或經紀業銷售總金額達新臺幣六億元以上之非常態營業處所，未置專業經紀人者。 (三)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。 (四)經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。 (五)經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者；其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。 (六)經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售者。 (七)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者。 (八)經紀業受託辦理不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，未指派經	第二十九條第一項第三款、第二項	一、處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屆期未改正者，應按次處罰。	一、第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處六、十二、十八、二十四、三十萬元罰鍰，並限期十五日內改正。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。

	紀人於下列文件簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。 2. 不動產承租、承購要約書。 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。			
四	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	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。 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	一、公司負責人、商號負責人或行為人第一次違規，處十萬元罰鍰並禁止其營業；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。 二、前項公司負責人、商號負責人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不

			或併科十萬元以上三十萬元以下罰金。	付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，處二十萬元罰鍰並禁止其營業；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。 三、前項公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第二次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，處三十萬元罰鍰並禁止其營業；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。
--	--	--	--	----------------

附表

臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件 統一裁罰基準表

項次	違規事件	裁處依據 (不動產經紀業管理條例)	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)
二	(一)經紀業違反不動產仲介或代銷經紀業倫理規範者。 (二)經紀業設立之營業處所未置經紀人或經紀業銷售總金額達新臺幣六億元以上之非常態營業處所，未置專業經紀人者。 (三)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。 (四)經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。 (五)經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者；其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。 (六)經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售者。 (七)經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容	第二十九條第一項第一款、第二項	一、處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屆期未改正者，應按次處罰。	一、<u>裁處次數及處罰如下：</u> <u>(一)第一次處六萬元罰鍰。</u> <u>(二)第二次處十二萬元罰鍰。</u> <u>(三)第三次處十八萬元罰鍰。</u> <u>(四)第四次處二十四萬元罰鍰。</u> <u>(五)第五次處三十萬元罰鍰。</u> 二、<u>處前項罰鍰者，應限期十五日內改正。</u> 三、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬

	與事實不符，或未註明經紀業名稱者。 (八)經紀業受託辦理不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，未指派經紀人於下列文件簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。 2. 不動產承租、承購要約書。 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。			各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。
二	<u>經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實者。</u>	<u>第二十九條第一項第二款</u>	一、<u>處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</u> 二、<u>屆期未改正者，按次處罰。</u> 三、<u>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。</u> 四、<u>其含建物者，按</u>	一、<u>裁處次數及處罰如下：</u> (一)<u>第一次處三萬元罰鍰。</u> (二)<u>第二次處十五萬元罰鍰。</u> (三)<u>第三次處三十萬元罰鍰。</u> (四)<u>第四次處四十五萬元罰鍰。</u> (五)<u>第五次處六十萬元罰鍰。</u> (六)<u>第六次處七十五萬元罰鍰。</u>

			<u>戶(棟)</u> <u>處罰。</u>	<u>鍰。</u> <u>(七)第七次以上</u> <u>處一百萬元</u> <u>罰鍰。</u> <u>二、次數之計</u> <u>算，以同一不</u> <u>動產成交案</u> <u>件認定之。但</u> <u>不動產成交</u> <u>案件含建物</u> <u>者，按戶(棟)</u> <u>數處罰。</u>
<u>三</u>	<u>(一) 未依限將委託代銷契</u> <u>約相關書件報備查。</u> <u>(二) 經紀業、金融機構及交</u> <u>易當事人有規避、妨礙</u> <u>或拒絕本局查核情事</u> <u>者。</u> <u>(三) 經營仲介業務者經買賣</u> <u>或租賃雙方當事人之書</u> <u>面委託，未依下列規定</u> <u>辦理者：</u> 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。	第二十 九條第 一項第 三款、 第二 項、第 三項	一、處三萬元 以上十五 萬元以下 罰鍰，並 令其限期 改正。 二、屆期未改 正者，按 次處罰。	一、<u>裁處次數及</u> <u>處罰如下：</u> <u>(一)第一次處三</u> <u>萬元罰鍰。</u> <u>(二)第二次處六</u> <u>萬元罰鍰。</u> <u>(三)第三次處九</u> <u>萬元罰鍰。</u> <u>(四)第四次處十</u> <u>二萬元罰</u> <u>鍰。</u> <u>(五)第五次以上</u> <u>處十五萬元</u> <u>罰鍰。</u> 二、<u>處前項罰鍰</u> <u>者，應限期</u> <u>十五日內改</u> <u>正。</u> 三、<u>本項次違規</u> <u>事件(一)、</u> <u>(二)次數之</u> <u>計算，以同</u>

	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。			<u>一預售建案認定之。</u> 四、<u>本項次違規事件(三)之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。</u>
四	(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者。 (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或未一併標明其為加盟經營者。 (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者。 (四)經紀業拒絕主管機關檢查其業務者。	第二十九條第一項第四款、第二項	一、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、<u>經書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，裁處次數及處罰如下：</u> (一)<u>第一次處三萬元罰鍰。</u> (二)<u>第二次處六萬元罰鍰。</u> (三)<u>第三次處九萬元罰鍰。</u> (四)<u>第四次處十二萬元罰鍰。</u> (五)<u>第五次以上處十五萬元罰鍰。</u> 二、<u>處前項罰鍰</u>

				<u>者，應限期十五日內改正。</u> 三、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則。違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。
<u>五</u>	<u>經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者。</u>	<u>第二十九條第一項第五款、第二項</u>	一、<u>處一萬元以上五萬元以下罰鍰。</u> 二、<u>依前項處罰並限期十五日內改正；屆期未改正者，應按次處罰。</u>	一、<u>第一次違規處一萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次累計加重五千元至裁罰上限五萬元，並限期十五日內改正。</u> 二、<u>次數之計算，以同一不動產成交案件認定之。</u>
<u>六</u>	<u>（一）經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，向直轄市、縣</u>	<u>第二十九條第一項第</u>	<u>一、經限期改正而未改正者，處</u>	<u>一、經書面通知限期十五日內改正，屆</u>

	<u>(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊，其申報登錄租金及面積以外資訊不實者。</u> <u>(二)經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂買賣契約書後向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄價格及面積以外資訊不實者。</u>	<u>六款、第二項</u>	<u>六千元以上三萬元以下罰鍰。</u> <u>二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</u>	<u>期未改正者，裁處次數及處罰如下：</u> <u>(一)第一次處六千元罰鍰。</u> <u>(二)第二次處一萬二千元罰鍰。</u> <u>(三)第三次處一萬八千元罰鍰。</u> <u>(四)第四次處二萬四千元罰鍰。</u> <u>(五)第五次以上處三萬元罰鍰。</u> <u>二、處前項罰鍰者，應限期十五日內改正。</u> <u>三、次數之計算，以同一不動產成交案件認定之。</u>
<u>七</u>	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	<u>第三十二條</u>	<u>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。</u>	<u>一、公司負責人、商號負責人或行為人第一次違規，處十萬元罰鍰並禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條</u>

			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。	第二項規定移送司法機關。 二、前項公司負責人、商號負責人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，處二十萬元罰鍰並禁止其營業；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。 三、前項公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第二次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、
--	--	--	---	--

				免訴、不受 理、不付審 理、不付保 護處分、免 刑、緩刑之 裁判確定者 ，處三十萬 元罰鍰並禁 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。
--	--	--	--	---

修正說明：

- 一、 配合不動產經紀管理條例一一零年一月二十七日修訂第二十四條之一、二十九條條文，為區分不同罰鍰額度及處罰方式，使本要點規定符合上開規定。
- 二、 增訂項次二違規事件未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實之裁罰基準。
- 三、 增訂項次五違規事件經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件申報登錄實際資訊之裁罰基準。
- 四、 增訂項次六違規事件經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件及經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，其申報登錄租金、價格及面積以外資訊之不實之裁罰基準。
- 五、 配合不動產經紀業管理條例之修正，調整原裁罰基準表違規事件次序，刪除原項次二(一)至(三)，並將其餘內容移列項次三；原項次三移列至項次一；原項次一移列至項次四；原項次四移列至項次七。