

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府地政局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號  
9樓

承辦人：陳慧瑜

電話：(06)2991111#8829

電子信箱：jjjulia6543@mail.tainan.gov.tw

701

臺南市東區東門路3段253號10樓之2

受文者：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：南市地籍字第1132036233B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113年9月13日以南市地籍字第1132036233A號令修正發布，並自113年10月1日生效，請查照並轉知所屬。

說明：隨文檢附發布令影本、裁罰基準修正後條文、總說明各1份。

正本：臺南市政府所屬各地政事務所、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（請刊登市政公報）、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（資訊地價科）、臺南市政府地政局（地籍科）（均含附件）

局長陳淑美

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府地政局

令

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：南市地籍字第1132036233A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」，自一百十三年十月一日生效。

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

裝

訂

線

# 臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件 統一裁罰基準總說明

臺南市政府地政局100年7月26日南市地籍字第1000461056A 號令發布

臺南市政府地政局101年9月27日南市地籍字第1010781178號令修正，並自101年8月1日生效

臺南市政府地政局110年11月17日南市地籍字第1101302166A 號令修正第二點附表，並自110年7月1日生效

臺南市政府地政局113年9月13日南市地籍字第1132036233A 號令修正，並自113年10月1日生效

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」(以下簡稱本基準)。茲因配合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一百一十年一月二十七日公布修正，區分不同罰鍰額度及處罰方式，復於一百一十年十一月十七日修正本基準。本次配合另訂定臺南市政府執行處理違反申報實價登錄事件之統一裁罰基準，並為使本基準規定更臻完備，爰擬具本基準修正草案，其修正要點如下：

- 一、配合另訂定之臺南市政府執行處理違反申報實價登錄事件之統一裁罰基準，修正裁罰依據及附表。(修正規定第一點、第二點)
- 二、明定應予停止營業處分或已補足營業保證金得恢復營業之認定憑據及停止營業期間達一年之計算標準。(修正規定第三點)
- 三、新增因情節特殊而有加重、減輕或免除處罰之裁量審酌權。(修正規定第四點)

# 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

臺南市政府地政局100年7月26日南市地籍字第1000461056A 號令發布

臺南市政府地政局101年9月27日南市地籍字第1010781178號令修正，並自101年8月1日生效

臺南市政府地政局110年11月17日南市地籍字第1101302166A 號令修正第二點附表，並自110年7月1日生效

臺南市政府地政局113年9月13日南市地籍字第1132036233A 號令修正，並自113年10月1日生效

- 一、臺南市政府地政局（以下簡稱本局）為處理不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十九條除第一項第二款、第三款有關違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核、第五款、第六款、第三項外及第三十二條裁罰事件，特訂定本基準。
- 二、本局處理本條例第二十九條除第一項第二款、第三款有關違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核、第五款、第六款、第三項外及第三十二條裁罰事件，統一裁罰基準如附表。
- 三、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。
- 四、違規案件依本基準裁罰如有顯失衡平之情事，得斟酌個案情形，並敘明理由，酌予加重、減輕或免除處罰。

# 臺南市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準附表

項次	違規事件	法令依據		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			
壹	一、經紀業違反全國聯合會訂立經紀業倫理規範者。	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、違規者處罰基準如下，並令其限期十五日內改正： (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、前點按次處罰次數之計算，係以同一違規行為經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。 三、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加第一點所訂第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰三萬元罰鍰。但最高以三十
	二、經紀業設立之營業處所未置一人以上經紀人者。	本條例第十一條第一項				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，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	本條例第十九				

<p>或其他報酬者。</p>	<p>條第一項</p>				<p>萬元為限。</p>
<p>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。</p>					<p>四、本項次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。</p>
<p>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。</p>	<p>本條例第二十一條第一項</p>				
<p>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者。</p>	<p>本條例第二十一條第二項</p>				
<p>十、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：  (一) 不動產出租、出售委託契約書。(代銷經紀業不適用)</p>	<p>本條例第二十二條第一項</p>				

	<p>(二) 不動產承租、承購要約書。 (代銷經紀業不適用)</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，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本局備查。</p>	<p>本條例第二十四條之一第二項前段</p>	<p>本條例第二十九條第一項第三款、第二項</p>	<p>經紀業</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</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、違規者處罰基準如下，並令其限期十五日內改正：</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> <p>二、前點按次處罰次數之計算，係以同一違規行為經限期改</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，同時接受雙方之委託，未依下列規定辦理者：</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</p>	<p>本條例第二十四條之二</p>				<p>正而未改正受裁罰之次數累計之。</p> <p>三、本項次違規事件一之同一行為人自該次違規之日起，就同一預售建案曾有違反同一規定受裁罰者，增加第一點所訂第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰一萬五千元罰鍰。但最高以十五萬元為限。</p> <p>四、本項次違規事件二之同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加第一點所訂第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰一萬五千元罰鍰。但最高以十五萬元為限。</p> <p>五、本項次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。</p>
--	-------------------	--	--	--	---

	定。					
參	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。	本條例第十二條	本條例第二十九條第一項第四款、第二項	經紀業	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。	一、違規者先令其十五日內改正，屆期未改正者，處罰基準如下，並令其限期十五日內改正： (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。 二、前點按次處罰次數之計算，係以同一違規行為經限期改正而未改正受裁罰之次數累計之。 三、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內有違反同一規定受裁罰者，增加第一點所訂第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰一萬五千元罰鍰。但最高以十五萬元為限。
	二、經紀業未將下列文件（影本）揭示於營業處所明顯之處或未一併標明其為加盟經營者： (一)經紀業許可文件。 (二)同業公會會員證書。 (三)不動產經紀人證書。	本條例第十八條及施行細則第二十一條				
	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。	本條例第二十条				
	四、經紀業拒絕主管機關檢查其業務者。	本條例第二十七條				

						四、本項次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。
肆	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。</p> <p>二、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、緩刑之裁判確定後，再次被查獲者，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。</p> <p>三、前項公司負責人、商號負責人或行為</p>

						<p>人經移送司法機關並經第二次以上不起訴、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、緩刑之裁判確定後，又再次被查獲者，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。</p>
--	--	--	--	--	--	---