

苗栗縣處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準

一、苗栗縣政府（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	違反事件	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	裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反 法條	裁罰 法條			
壹	一、 <u>經紀業違反全國聯合會訂立經紀業倫理規範者。</u>	<u>第七條第六項</u>	<u>第二十九條第一項第一款及第二項</u>	經紀業	一、 <u>處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正。</u> 二、 <u>依前款處罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</u>	一、 <u>查有違規時，處六萬元罰鍰並限期三十日內改正。</u> 二、 <u>經處罰並限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰六萬元（最高三十萬元為限），至其改正為止。</u>
	二、 <u>經紀業設立之營業處所未置一人以上經紀人。</u>	<u>第十一條第一項</u>				
	三、 <u>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。</u>	<u>第十一條第一項但書</u>				
	四、 <u>營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人。</u>	<u>第十一條第二項</u>				
	五、 <u>經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。</u>	<u>第十七條</u>				
	六、 <u>經紀業或經紀人員有收取差價或其他報酬之情事。</u>	<u>第十九條第一項</u>				
	七、 <u>經營仲介業務者，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬基準計收。</u>	<u>第十九條第一項</u>				
	八、 <u>經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售。</u>	<u>第二十一條第一項</u>				

	<p>九、<u>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。</u></p> <p>十、<u>經紀業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：</u></p> <p>1. <u>不動產出租、出售委託契約書。(代銷經紀業不適用)</u></p> <p>2. <u>不動產承租、承購要約書。(代銷經紀業不適用)</u></p> <p>3. <u>定金收據。</u></p> <p>4. <u>不動產廣告稿。</u></p> <p>5. <u>不動產說明書。</u></p> <p>6. <u>不動產租賃、買賣契約書。</u></p>	<p>第二十一條第二項</p> <p>第二十二條第一項</p>				
貳	<p>一、<u>經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未申報登錄成交案件實際資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實。</u></p>	<p>第二十四條之一第二項</p>	<p>第二十九條第一項第二款</p>	<p>經紀業</p>	<p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p>	<p>一、<u>按戶(棟)處三萬元並限期十五日內改正。</u></p> <p>二、<u>經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰三萬元。</u></p> <p>三、<u>經處罰二次仍未改正者，按次加罰三十萬元(最高一百萬元為限)，至其改正為止。</u></p>
參	<p>一、<u>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備查。</u></p>	<p>第二十四條之一第二項</p>	<p>第二十九條第一項第三款及第二項</p>	<p>經紀業</p>	<p>一、<u>處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</u></p> <p>二、<u>經依前款處罰鍰，並令其限期改正而屆期未改正者，按次</u></p>	<p>一、<u>處三萬元並限期十五日內改正。</u></p> <p>二、<u>經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰三萬元(最高十五萬元為限)。</u></p>

	<p><u>二、為查核申報登錄資訊，經紀業者規避、妨礙或拒絕查核者。</u></p> <p><u>三、經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，但未依下列規定辦理：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。</u> <u>2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。</u> <u>3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。</u> <u>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。</u> <u>5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。</u> <u>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> 	<p><u>第二十四條之一第六項</u></p> <p><u>第二十四條之二</u></p>			<p><u>處罰。</u></p>	
肆	<p><u>一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請本府層報中央主管機關備查。</u></p> <p><u>二、經紀業未將下列文件影本揭示於營業處所明顯之處：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 經紀業許可文件。</u> <u>2. 同業公會會員證書。</u> <u>3. 不動產經紀人證書。</u> <p><u>三、經紀業為加盟經營者，未標明者。</u></p>	<p><u>第十二條</u></p> <p><u>第十八條及施行細則第二十一條</u></p> <p><u>第十八條</u></p>	<p><u>第二十九條第一項第四款及第二項</u></p>	<p><u>經紀業</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <u>一、限期改正。</u> <u>二、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。</u> <u>三、經依前項處罰，並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> <u>一、查有違規時，通知限期十五日內改正。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>

	<u>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。</u>	<u>第二十條</u>				
	<u>五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。</u>	<u>第二十七條</u>				
伍	<u>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。</u>	<u>第二十四條之一第一項</u>	<u>第二十九條第一項第五款及第二項</u>	經紀業	<u>一、處一萬元以上五萬元以下罰鍰。</u> <u>二、經處罰鍰並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</u>	<u>一、處一萬元罰鍰並限期十五日內改正。</u> <u>二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正，按次加罰一萬元（最高五萬元為限），至其改正為止。</u>
	<u>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。</u>	<u>第二十四條之一第一項</u>				
陸	<u>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。</u>	<u>第二十四條之一第一項、第二項</u>	<u>第二十九條第一項第六款及第二項</u>	經紀業	<u>一、限期改正。</u> <u>二、經限期改正而未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰。</u> <u>三、經處罰鍰並限期改正而屆期未改正者，按次處罰。</u>	<u>一、查有不實時，通知限期十五日內改正。</u> <u>二、屆期未改正，處幣六千元並限期十五日內改正。</u> <u>三、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰六千元（最高三萬元為限），至其完成改正為止。</u>
柒	<u>一、經紀業於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。</u>	<u>第七條第三項、第四項、</u>	<u>第二十九條第一項第七款</u>	經紀業	<u>一、處停止經紀業營業處分，至補足營業保證金為止。</u> <u>二、停止營業期間達一年者，應廢止經紀業之許可。</u>	<u>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。</u> <u>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。</u>
	<u>二、經紀業未依仲介或代銷公會全國聯合會之通知於一個月內補足不足之營業保證金。</u>	<u>第八條第四項</u>				
捌	<u>非經紀業而經營仲介或</u>	<u>第五</u>	<u>第三十二</u>	公司負	<u>一、應禁止其營</u>	<u>一、公司負責人、商號</u>

	<p><u>代銷業務者。</u></p>	<p><u>條、第</u> <u>七條</u></p>	<p><u>條</u></p>	<p><u>責人、</u> <u>商號負</u> <u>責人或</u> <u>行為人</u></p>	<p><u>業，並處公</u> <u>司負責人、</u> <u>商號負責人</u> <u>或行為人十</u> <u>萬元以上三</u> <u>十萬元以下</u> <u>罰鍰。</u></p> <p><u>二、禁止營業處</u> <u>分後，仍繼</u> <u>續營業者，</u> <u>處一年以下</u> <u>有期徒刑、</u> <u>拘役或科或</u> <u>併科十萬元</u> <u>以上三十萬</u> <u>元以下罰金</u> <u>。</u></p>	<p><u>負責人或行為人違</u> <u>反上開規定第一次</u> <u>被查獲，處十萬元</u> <u>並立即禁止其營</u> <u>業；仍繼續營業</u> <u>者，依第三十二條</u> <u>第二項規定移送司</u> <u>法機關。</u></p> <p><u>二、前項公司負責人、</u> <u>商號負責人或行為</u> <u>人第二次違反上開</u> <u>規定被查獲者，處</u> <u>二十萬元並立即禁</u> <u>止其營業；仍繼續</u> <u>營業者，依第三十</u> <u>二條第二項規定移</u> <u>送司法機關。</u></p> <p><u>三、前項公司負責人、</u> <u>商號負責人或行為</u> <u>人第三次（含以</u> <u>上）違反上開規定</u> <u>被查獲者，處三十</u> <u>萬元並立即禁止其</u> <u>營業；仍繼續營業</u> <u>者，依第三十二條</u> <u>第二項規定移送司</u> <u>法機關。</u></p>
--	----------------------	---------------------------------	-----------------	--	--	---