

不動產經紀人考試

不動產經紀相關法規處罰之相關彙整

壹、不動產經紀業管理條例

(一) 經紀業罰則

1. 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

(1) 違反第 7 條第六項(倫理規範)、第 11 條(經紀人之設置)、第 17 條(僱用未具備資格者)、第 19 條第一項(收取差價等)、第 21 條第一項(委託後方得刊登廣告及銷售)、第二項(廣告真實並註明經紀業名稱)或第 22 條第一項(指派經紀人簽章)規定，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 **6 萬元**

以上 30 萬元以下罰鍰。

(2) 違反第 24 條之 1 第二項規定，(代銷業)未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣 **3 萬元以上 15 萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正

者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣 30

萬元以上 100 萬元以下罰鍰。

(3) 違反第 24 條之 1 第二項規定，(代銷業)未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第 24 條之 1 第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第 24 條之 2 規定，由主管機關處新臺幣 **3 萬元以上 15 萬元以下**罰鍰。

(4) 違反第 12 條(經紀人到職等未備查)、第 18 條(揭示)、第 20 條(揭示規定)或第 27 條(接受檢查)規定，直轄市、縣(市)主管機關應令其限期改

正；屆期未改正，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

(5)違反第 24 條之 1 第一項規定，(仲介業)未依限申報登錄資訊(租賃)、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 **1 萬元以上 5 萬元以下**罰鍰。

(6)違反第 24 條之 1 第一項或第二項規定，(仲介業)申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣 **6 千元以上 3 萬元以下**罰鍰。

(7)違反第 7 條第三項、第四項或第 8 條第四項規定 (未依規定繳存營業保證金或補足營業保證金)，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第(1)款、第(3)款至第(6)款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

金融機構、交易當事人違反第 24 條之 1 第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣 **3 萬元以上 15 萬元以下**罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。（經紀§29）

2.自行停業六個月以上得廢止其許可：

經紀業開始營業後自行停止營業連續 **6 個月**以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。（經紀§30）

3.經紀業處罰之主管機關：

本條例第 29 條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；經紀業分設之營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地，與經紀業所在地非屬同一行政管轄區域而有本條例第 29 條第一項第一款、第二款或第二項規定情事之一者，由該營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請經紀業所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。（經紀細§25-1）

（二）經紀人員受懲戒之情形

1.經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：

(1)違反第 16 條(專任)、第 22 條第一項(簽章)、第 23 條(解說)或第 25 條(保密)規定者，應予申誡。

(2)違反第 19 條第一項(差價)規定者，應予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。

經紀人員受申誡處分 3 次者，應另予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達 5 年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。（經紀§31）

2.經紀人員處罰之主管機關：

本條例第 14 條第三項(不得充任經紀人員)及第 31 條第二項(經紀人員受懲戒)所定之處罰，由經紀人員原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關為之。

主管機關依前項規定辦理時，應即公告，並通知當事人、其任職之經紀業及該經紀業所屬之同業公會；撤銷或廢止不動產經紀營業員證明時，並應通知原核發證明之機構或團體。（經紀細§26）

3.經紀人員獎懲之辦理：

經紀人員有第 31 條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。

獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。（經紀§33）

4.被懲戒人之答辯或陳述：

獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於 **20 日**內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。（經紀§34）

(三)擅自營業之罰則

非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

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、拘役或科或併科新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰金。（經紀§32）

貳、公平交易法

(一) 獨占及聯合行為之刑事責任

違反第 9 條(獨占)或第 15 條(聯合行為)規定，經主管機關依第 40 條第一項規定限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。(公平§34)

(二) 聯合行為之寬恕條款(減輕或免除罰鍰處分情形)：

違反第 14 條(聯合行為)之事業，符合下列情形之一，並經中央主管機關事先同意者，減輕或免除中央主管機關依第 41 條所命之罰鍰處分：

- 1.當尚未為中央主管機關知悉或依本法進行調查前，就其所參與之聯合行為，向中央主管機關提出書面檢舉或陳述具體違法，並檢附事證及協助調查。
- 2.當中央主管機關依本法調查期間，就其所參與之聯合行為，陳述具體違法，並檢附事證及協助調查。

前項之適用對象之資格要件、裁處減免之基準及家數、違法事證之檢附、身分保密及其他執行事項之辦法，由中央主管機關定之。(公平§35)

(三) 限制轉售價格及其他限制競爭行為之刑事責任

違反第 19 條(限制轉售價格)或第 20 條(其他限制競爭行為)規定，經主管機關依第 40 條第一項規定限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。(公平§36)

(四) 營業誹謗之刑事責任

違反第 24 條(營業誹謗)規定者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

法人之代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反第 24 條規定者，除依前項規定處罰其行為人外，對該法人亦科處前項之罰金。

前二項之罪，須告訴乃論。(公平§37)

(五) 與其他刑事法律競合時之適用

第 34 條、第 36 條、第 37 條之處罰，其他法律有較重之規定者，從其規定。(公平§38)

(六) 違法結合之行政責任

事業違反第 11 條第一項、第七項規定而為結合，或申報後經主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第 13 條第二項對於結合所附加之負擔者，主管機關得禁止其結合、限期令其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務或為其他必要之處分，並得處新臺幣二十萬元以上五千萬元以下罰鍰。

事業對結合申報事項有虛偽不實而為結合之情形者，主管機關得禁止其結合、限期令其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務或為其他必要之處分，並得處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

事業違反主管機關依前二項所為之處分者，主管機關得命令解散、勒令歇業或停止營業。

前項所處停止營業之期間，每次以六個月為限。（公平§39）

裁處權，因五年期間之經過而消滅。（公平§41）

（七）獨占、聯合行為、限制轉售價格及其他限制競爭行為之行政責任

主管機關對於違反第 9 條(獨占)、第 15 條(聯合行為)、第 19 條(限制轉售價格)及第 20 條(其他限制競爭行為)規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣二十萬元以上一億元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

事業違反第 9 條(獨占)、第 15 條(聯合行為)，經主管機關認定有情節重大者，得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不受前項罰鍰金額限制。

前項事業上一會計年度銷售金額之計算、情節重大之認定、罰鍰計算之辦法，由主管機關定之。（公平§40）

裁處權，因五年期間之經過而消滅。（公平§41）

（八）不公平競爭行為之行政責任

主管機關對於違反第 21 條(不實登載)、第 23 條至第 25 條(不當促銷)(妨害商譽)(其他不正行為)規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。（公平§42）

（九）同業公會或其他團體之成員併罰規定

第 2 條第二項之同業公會或其他團體違反本法規定者，主管機關得就其參與違法行為之成員併同罰之。但成員能證明其不知、未參與合意、未實施或在主管機關開始調查前即停止該違法行為者，不予處罰。（公平§43）

（十）拒絕調查之行政責任

主管機關依第 27 條規定進行調查時，受調查者違反第 27 條第三項(規避、妨礙或拒絕)規定，得處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰；受調查者再經通知，無正當理由規避、妨礙或拒絕者，主管機關得繼續通知調查，並按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰，至接受調查、到場陳述意見或提出有關帳冊、文件等資料或證物為止。（公平§44）

參、消費者保護法

（一）商品標示、書面保證書、包裝之罰則

違反第 24 條、第 25 條或第 26 條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰。（消保§56）

(二) 企業經營者使用定型化契約違反公告之應記載或不得記載事項者之罰則

企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第 17 條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣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，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。（消保§56-1）

(三) 規避、妨礙或拒絕調查之罰則

企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第 17 條第六項、第 33 條或第 38 條規定所為之調查者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。（消保§57）

(四) 違反命令權之處分

企業經營者違反主管機關依第 36 條或第 38 條規定所為之命令者，處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。（消保§58）

(五) 致重大損害之罰則

企業經營者有第 37 條規定(致重大損害)之情形者，主管機關除依該條及第 36 條之規定處置外，並得對其處新臺幣十五萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。（消保§59）

(六) 停止營業之情形

企業經營者違反本法規定，生產商品或提供服務具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關或行政院得立即命令其停止營業，並儘速協請消費者保護團體以其名義，提起消費者損害賠償訴訟。（消保§60）

(七) 從重處罰原則

依本法應予處罰者，其他法律有較重處罰之規定時，從其規定；涉及刑事責任者，並應即移送偵查。（消保§61）

肆、公寓大廈管理條例

(一) 違反區分所有權人會議召集義務等之處罰

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 1.區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條或第 28 條所定之召集義務者。

- 2.住戶違反第 16 條第一項（不得棄置垃圾等）或第四項規定（違反飼養動物妨礙公共利益）者。
- 3.區分所有權人或住戶違反第 6 條（住戶應遵守事項）規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。（公寓§47）

（二）管理負責人、主任委員或管理委員等違反法定義務之處罰

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 1.管理負責人、主任委員或管理委員未善盡督促第 17 條所定住戶投保責任保險之義務者。
- 2.管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 22 條所定促請改善或訴請法院強制遷離或強制出讓該區分所有權之職務者。
- 3.管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由違反第 35 條（資料閱覽、影印）規定者。
- 4.管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第 36 條第一款、第五款至第十二款所定之職務，顯然影響住戶權益者。（公寓§48）

第 36 條第一款、第五款至第十二款：

- 一 區分所有權人會議決議事項之執行。
- 五 住戶違規情事之制止及相關資料之提供。
- 六 住戶違反第六條第一項規定之協調。
- 七 收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
- 八 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財報報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
- 九 管理服務人之委任、僱傭及監督。
- 十 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 十一 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 十二 依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

（三）公寓大廈違規利用等之處罰

有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：

- 1.區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
- 2.住戶違反第 8 條第一項或第 9 條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
- 3.住戶違反第 15 條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
- 4.住戶違反第 16 條第二項或第三項規定者。
- 5.住戶違反第 17 條所定投保責任保險之義務者。
- 6.區分所有權人違反第 18 條第一項第二款規定未繳納公共基金者。

- 7.管理負責人、主任委員或管理委員違反第 20 條所定之公告或移交義務者。
- 8.起造人或建築業者違反第 57 條或第 58 條規定者。

有供營業使用事實之住戶有前項第 3 款或第 4 款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。（公寓§49）

（四）未依規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者

公寓大廈未依第 29 條之 1 第 1 項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分區分所有權人新臺幣4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。（公寓§49-1）

（五）管理維護公司違規之處罰（一）

從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司或管理服務人員違反第 42 條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。（公寓§50）

（六）管理維護公司等違規之處罰（二）

公寓大廈管理維護公司，違反第 43 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得予停業、廢止其許可或登記證或處新臺幣3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰；其未依規定向中央主管機關申領登記證者，中央主管機關應廢止其許可。

受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，違反第 44 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務三個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。

前項以外之公寓大廈管理服務人員，違反第 45 條規定者，中央主管機關應通知限期改正；屆期不改正者，得廢止其認可證或停止其執行公寓大廈管理維護業務六個月以上三年以下或處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰。（公寓§51）