

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 101 年 8 月 14 日北市地權字第 10131844000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為不動產經紀業者，經民眾檢舉其於「○○○」網站（網址：xxxxx.....）刊登「大降價臺北 1 號院中樓層面萬坪公園景觀戶」售屋廣告（下稱系爭廣告），廣告內容「樓層：21F/21 F」（即樓層為 21 樓、總樓層數為 21 樓）與事實不符。案經原處分機關查得系爭廣告標的物（下稱系爭不動產）樓層應為 8 樓、總樓層數應為 20 樓，復經訴願人以民國（下同）101 年 8 月 10 日函向原處分機關陳述意見後，審認訴願人銷售廣告及內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，以 101 年 8 月

14 日北市地權字第 10131844000 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 101 年 8 月 15 日送達，訴願人不服，於 101 年 9 月 11 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢

卷答辯。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：.....四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號....」第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」第 29 條第 1 項第 3 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：.....三、違反.....第二十一條第一項、第二項.....規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」臺北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 2 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）」

類別	丙	
違規事件	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	
法條依據	違反法條	本條例第 21 條第 2 項
（不動產經紀業管理條例）	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 3 款、第 2 項
裁罰對象	經紀業	
法定罰鍰額度	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。	
（新臺幣：元）		
或其他處罰		
統一裁罰基準（新臺幣：元）	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 30 日內改正：	
	1. 第 1 次處 6 萬元以上 9 萬元以下罰鍰……。	

- 二、本件訴願理由略以：「是否有 20 層與 21 層」既非未來消費者與訴願人所需討論之買賣標的物，亦與銷售內容無關，況系爭廣告中已標示該標的物為中樓層，不應認為係違反不動產經紀業管理條例規定，且訴願人已請網站配合修改標示正確樓層。
- 三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其為仲介買賣系爭不動產，所為如事實欄所述銷售廣告及內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭銷售廣告網頁畫面影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張「是否有 20 層與 21 層」既非未來消費者與訴願人所需討論之買賣標的物，亦與銷售內容無關，況系爭廣告中已標示該標的物為中樓層，不應認為係違反不動產經紀業管理條例規定，且訴願人已請網站配合修改標示正確樓層云云。按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符……。」是經紀業者有依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，再為是否委託經紀業者進行交易之決定，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。查本件系爭不動產樓層為 8 樓，總樓層數為 20 樓，訴願人刊載「樓層：21F/21F」之廣告內容，顯與事實不符，亦足使消費者對系爭建物所在樓層及總樓層數有所誤認，原

處分機關認定訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，並無違誤。訴願主張，顯屬卸責之詞。又縱訴願人已請網站業者配合修改標示正確樓層，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立，自難據以免責。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

副主任委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 10 月 25 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）