臺北市政府 101.11.07.　府訴二字第 10109168200 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○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 31 日北市地權字第 10132406600 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「○○○」網站刊登售屋廣告（物件編號： S463543，下稱系爭廣告），廣告內容登載不動產地址為臺北市南港區與事實不符。案經原處分機關查得系爭廣告標的物（下稱系爭不動產）位於新北市汐止區，復經訴願人以民國（下同） 101 年 8 月 3 日及 8 月 31 日函向原處分機關陳述意見並提供委託銷售契約書影本後，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 31 日北市地權字第 10132406600 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 9 月 4 日送達，訴願人不服，於 101 年 9 月 11

日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

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）」

項次	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（不動產經紀業管理條例）	違反法條	本條例第 21 條第 2 項
	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（新臺幣：元）或其他處罰	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰…。	
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：訴願人非行為人，且系爭廣告刊登之總價及登記面積無誤，僅細項部分可能撰寫有誤，主管機關命限期改正即可，而行為人也立即下架此廣告，主管機關應以協助輔導經紀業者為主，裁罰為輔。

三、查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，有卷附系爭不動產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、至訴願人主張其非行為人，且系爭廣告刊登之總價及登記面積無誤，僅細項部分可能撰寫有誤，主管機關命限期改正即可，而行為人也立即下架此廣告，主管機關應以協助輔

導經紀業者為主，裁罰為輔云云。查本件系爭廣告係訴願人僱用之經紀營業員○○○刊登，且訴願人確有接受系爭不動產銷售委託，有載有訴願人名稱、○○○姓名與聯絡電話之系爭廣告列印畫面及系爭不動產一般委託銷售契約書影本等附卷可稽，則○○○既為不動產經紀營業員，對於不動產經紀業管理條例之相關規定自應知悉，其執行業務時，所刊登系爭廣告內容與事實不符，縱無故意，亦難謂無過失，依行政罰法第 7 條規定，訴願人所屬經紀營業員之過失，即推定為訴願人之過失，訴願人自難以其非行為人，而邀免責。復查違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，而依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰者，並無先勸導改善，逾期未改善者，始得予以處罰之規定；且縱系爭廣告已下架，乃屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立。是訴願主張，不足採據。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）

委員　王曼萍（代理）

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　11　月　7　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）