

臺北市政府 101.12.18. 府訴二字第 10109199500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 10132366600 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，經民眾於民國（下同）101 年 8 月 6 日經由本市市長信箱檢舉其於「○○網」刊登之售屋廣告內容不實，廣告內記載所銷售之房屋位於本市南港區，惟實際係位於新北市汐止區，並檢附相關網頁供原處分機關查處。經原處分機關以 101 年 8 月 9 日北市地權字第 10132175701 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，復經訴願人於 101 年 8 月 30 日（收文日）以書面陳述意見後，原處分機關審認廣告內所銷售之房屋地址標示確與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，且訴願人前已因相同違規情節，經原處分機關以 100 年 12 月 14 日北市地權字第 10033427900 號及 101 年 4 月 17 日北市地權字第 101

30948401 號裁處書裁處在案，本次係第 3 次違反上揭規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及

統一裁罰基準規定，以 101 年 8 月 31 日北市地權字第 10132366600 號裁處書處訴願人新臺幣（

下同）8 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 10 月 3 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 條第 4 款規定：「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、第 2 項規定：「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……第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

「經紀業經依前項……第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

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……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。」

法務部 96 年 1 月 12 日法律決字第 0950045522 號函釋：「……說明：……二、行政罰

法……第 7 條第 1 項規定所稱『故意』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違背其本意而言。……所謂『過失』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信其不發生而言……。」

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（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：	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時

元)	以書面通知限期 30 日內改正：……
	3. 第 3 次處 8 萬元以上 11 萬元以下罰鍰…
	…。

- 二、本件訴願理由略以：本件係訴願人所屬經紀營業員於網站刊登廣告時，不慎將新北市汐止區勾選為臺北市南港區，純屬無心之過，並無故意或過失情形，且其係以個人名義為之，未經訴願人同意。再依法務部函釋，對於違反行政法上義務之處罰，應以行為人主觀上有可非難性及可歸責性為前提，本案違規廣告非訴願人授意所為，純係營業員之個人行為，訴願人於原處分機關來函後，始知本案，主觀上並無故意或過失，且原處分機關未能舉證訴願人有故意或過失責任，認事用法顯有違誤。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者，其於網路刊登售屋廣告有如事實欄所述內容不實之違規事實，有系爭廣告網頁影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張本件係其所屬經紀營業員個人無心之過，且非出於訴願人之授意；訴願人於原處分機關來函後，始知此案，主觀上並無故意或過失，且原處分機關未能舉證訴願人有故意或過失責任，認事用法顯有違誤云云。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……。」是不動產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。本件系爭廣告係訴願人僱用之經紀營業員所刊登，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、該名經紀營業員聯絡電話之系爭廣告列印畫面及系爭不動產說明書影本等附卷可稽，則系爭廣告既為訴願人之經紀營業員所刊登，其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，堪認已有過失，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，訴願人自難以其未授意為系爭廣告或其主觀無故意過失，而邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人刊登廣告不實，且係第 3 次違規，依首揭規定及裁罰基準，處訴願人 8 萬元罰鍰，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  
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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 12 月 18 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）