

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 102 年 10 月 8 日北市地權字第 10232973200 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）102 年 8 月 14 日經由原處分機關地政信箱檢舉其於「○○○」刊登之售屋廣告內容不實，有廣告總樓層與事實不符之情事，並檢附相關網址供原處分機關查處。經原處分機關以 102 年 8 月 16 日北市地權字第 10232302402 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，嗣經訴願人於 102 年 8 月 23 日以書面陳述意見，陳明係其所屬人員疏失，將總樓層 11 樓誤植為 12 樓後，原處分機關查認廣告內所銷售之房屋樓層為 3 樓，總樓層數為 11 樓，訴願人刊載「樓層：3F/12F」之廣告內容，其總樓層確與事實不符，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 99 年 4 月 30 日北市地權字第 09931138100 號函裁處在案，本次係第 2 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 102 年 10 月 8 日北市地

權字第 10232973200 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）7 萬元罰鍰。訴願人不服，於 102 年 11 月 5 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：……在直轄市為直轄市政府地政處（註：本府地政處已更名為地政局）……。」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。」

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
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。 2. 第 2 次處 7 萬元以上 10 萬元以下罰鍰……。

二、本件訴願理由略以：本件係訴願人所屬人員於網站刊登廣告時之單一事件疏失，且於發現錯誤後立即更正，並無使任何交易者權益受損或影響交易秩序之可能，原處分明顯不當且違反比例原則。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其於網路刊登如事實欄所述內容不實售屋廣告之違規事實，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訴願人所屬人員於網站刊登廣告時之單一事件疏失，且於發現錯誤後立即更正，並無使任何交易者權益受損或影響交易秩序之可能，原處分明顯不當且違反比例原則云云。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 3 樓，總樓層數為 11 樓，訴願人刊載「樓層：3F/12F」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。又本案訴願人既有上開違規事實，即應依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰，訴願人有無因此獲得利益並不影響本案違規事實之成立，且本案原處分機關係依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，以訴願人係第 2 次違規，處訴願人該次違規最低額 7 萬元罰鍰，自難認有違反比例原則之情事。另縱訴願人已修改廣告之正確總樓層，惟此屬事後改善行為，亦不影響本件違規行為之成立。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 2 次違規，依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 7 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 蔡 立 文
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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 1 月 28 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）