

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 102 年 12 月 6 日北市地權字第 10233580300 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，經原處分機關查得其於「○○○網」刊登之售屋廣告（物件編號：Sxxxxxxx）內容不實，廣告內記載所銷售之房屋用途為住宅，惟依該建築物使用執照（98 使字第 xxxx 號）所載用途實際為策略性產業。嗣原處分機關以民國（下同）102 年 11 月 6 日北

市地權字第 10233367000 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 102 年 12 月 3 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用途標示確與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，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 12 月 6 日北市地權字第 10233580300 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元

罰鍰。該裁處書於 102 年 12 月 10 日送達，訴願人不服，於 102 年 12 月 25 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。」

內政部 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 10266511621 號函頒不動產經紀業廣告處理原則：

「……六、廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（十一）建造執照：…… 2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符……。」

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：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：訴願人於受文時立即撤除網路廣告，從事 7 年以來未發生廣告內容與事實不符之情事，並非故意，罰鍰對公司經營影響鉅大，請原處分機關酌情予以撤銷原處分。

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、98 使字第 xxxx 號使用執照存根影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張訴願人於受文時立即撤除網路廣告，從事 7 年以來未發生廣告內容與事實

不符之情事，並非故意云云。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。復按內政部 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 10266511621 號函頒之不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定，廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符者，得認定為不實廣告。查本件系爭不動產用途為「策略性產業」，訴願人之廣告內容刊載為「住宅」，顯與事實不符，足使消費者誤認系爭不動產為住宅用途，影響消費者權益甚鉅。訴願人為不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循，是訴願人縱非故意，其過失堪予認定，依法即應受罰。訴願主張，不足採據。又訴願主張已立即撤除網路廣告，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  
委員 蔡 立 文  
委員 王 曼 萍  
委員 紀 聰 吉  
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  
委員 劉 成 焜

中華民國 103 年 2 月 19 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）