

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 12 月 13 日北市地權字第 10233764600 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，前經民眾向原處分機關地政信箱反映其於○○○網站刊登之「○○（物件編號：xxxxxxxx）」租屋廣告有地址不符及坪數不實之情事，案經原處分機關以民國（下同）102 年 10 月 16 日北市地權字第 10233046201 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳

述意見，嗣經訴願人以 102 年 10 月 22 日說明書陳明略以，系爭不動產經訴願人於 102 年 9 月 16

日與屋主簽訂不動產委託出租契約書，前揭廣告為其所屬○姓營業員未經其授權或同意，自費購買網路銷售平臺所刊登，因○姓營業員不熟悉網路刊登作業，委由其胞姐代為刊登，而其胞姐不清楚物件資料，刊登內容完全屬登打錯誤等節。原處分機關嗣審認系爭不動產門牌為臺北市中山區○○街○○巷○○號○○樓之○○；坪數約 10 坪，則系爭廣告刊載「坪數：13 坪.....地址：臺北市中山區○○街○○巷」之廣告內容，其地址及坪數確與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，且訴願人係第 6 次違反該條例規定，原處分機關爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統一裁罰基準規定，以 102 年 12 月 13 日北市地權字第 1023

3764600 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）15 萬元罰鍰。該裁處書於 102 年 12 月 17 日送達，訴

願人不服，於 102 年 12 月 19 日向本府提起訴願，103 年 1 月 8 日補充訴願理由，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（按：在本市已更名為地政局）；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、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。」

不動產經紀業廣告處理原則第4點規定：「廣告應與委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。」第6點規定：「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（一）建築物坐落地點：廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。（二）不動產面積：1、廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符。……。」

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
	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）	一、處6萬元以上30萬元以下罰鍰……。 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。
	.....
	6. 第 6 次處 15 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。

二、本件訴願及補充理由略以：系爭廣告乃所屬○姓營業員未經訴願人授權或同意，自費購買網路銷售平臺所刊登，因○姓營業員不熟悉網路刊登作業，委由其胞姐代為刊登，而其胞姐不清楚物件資料，刊登內容完全屬登打錯誤，本案純屬○姓營業員個人行為，訴願人係不知情之第三者，請撤銷罰鍰處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其所屬營業員於網路刊登如事實欄所述內容不實出租廣告之違規事實，有卷附系爭廣告網頁影本、臺北市不動產數位資料庫及不動產委託出租契約書（編號 RL xxxxxxxx）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、至訴願人主張系爭廣告乃所屬蘇姓營業員未經其授權或同意，自費購買網路銷售平臺，委由其胞姐所刊登，純屬○姓營業員個人行為，訴願人係不知情之第三者，請撤銷罰鍰處分云云。查系爭不動產係由案外人（即委託人○○○）於 102 年 9 月 16 日委託訴願人居間仲介租賃，雙方並簽訂不動產委託出租契約書（編號 xxxxxxxxx），復為訴願人 102 年 10 月 22 日說明書所不爭執，是前揭仲介租賃案件係屬訴願人業務之範圍應屬明確。復查本件訴願人所屬○姓營業員，其實際執行者既為前揭不動產之仲介租賃業務，即難認其所執行之業務與訴願人無關；且查該○姓營業員於執行該項業務時復委由不清楚物件資料之第三人（即其胞姊），於○○○網站代為刊登系爭廣告致廣告內容之坪數及地址等資訊登打錯誤與事實不符，則其於該項仲介租賃業務之執行，即難謂無過失，依行政罰法第 7 條第 2 項規定，該○姓營業員之過失，即應推定為訴願人之過失，是原處分以訴願人為處分之對象即無違誤。又前揭廣告是否業經訴願人授權刊登，核乃訴願人與其所屬營業員間之內部管理關係，訴願人尚難據此而邀免其責。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 15 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（公假）

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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雪

中華民國 103 年 3 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）