

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 103 年 1 月 14 日北市地權字第 10330049500 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 11 月 12 日經由本市市長信箱檢舉其於○○股份有限公司之「○○○」刊登之售屋廣告內容不實，廣告內記載所銷售之房屋位於商業區內分別為 2 樓/10 樓及 2 樓/11 樓，惟刊載為「住宅/電梯大廈」，並檢附相關網頁供原處分機關查處。經原處分機關以 102 年 11 月 15 日北市地權字第 10233475302 號函通知訴願人於

文到 15 日內提出說明，訴願人於 102 年 12 月 2 日以書面陳述意見，表示係○○○系統將電梯大

廈判讀為住宅所致，原處分機關復以 102 年 12 月 2 日北市地權字第 10233571700 號函通知○○

股份有限公司說明，經該公司於 103 年 1 月 10 日函復表示，系爭廣告資訊係由訴願人透過其加盟主○○股份有限公司傳訊至該公司○○○系統，其代碼為「○○○，辦住、○○○，大廈」，惟該公司系統判讀發生錯誤，致系爭廣告資訊顯示之用途/類型為「住宅/電梯大廈」，嗣原處分機關審認系爭廣告物件之使用執照（97 使字第 xxxx 號及 98 使字第 xxxx 號）用途分別

為「金融保險業（不含銀行、合作社）」、「一般事務所」，不得為住宅使用，而訴願人於傳輸系爭廣告資料前，內部代碼即已登載為「辦住」，是以縱○○股份有限公司系統發生問題，亦難認訴願人刊載系爭廣告符合規定，爰以系爭銷售廣告之用途與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統一裁罰基準規定，以

103 年 1 月 14 日北市地權字第 10330049500 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁

處書於 103 年 1 月 16 日送達，訴願人不服，於 103 年 1 月 20 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（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。」

不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定：「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……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。」

內政部 102 年 12 月 16 日內授中辦地字第 1026041241 號函釋：「主旨：有關不動產經紀業

所為不動產銷售廣告用途與使用執照不符疑義 1 案……說明：……二、按不動產經紀業管理條例第 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。』次按不動產經紀業廣告處理原則第 4 點、第 6 點規定略以：『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。』、『廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（四）廣告圖說：……3、廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。……（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。』本案不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符……。」

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）」

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……。 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……。

二、本件訴願理由略以：訴願人提供之廣告資料正確，係○○股份有限公司系統代碼設定錯誤及錯誤判讀始造成違規，訴願人並無廣告不實、錯誤引導消費者之故意或過失。

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、97 使字第 XXXX 號及 98 使字第 XXXX 號使用執照存根影本附卷可稽。

是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其提供之廣告資料正確，係○○股份有限公司系統代碼設定錯誤及錯誤判讀始造成違規，其並無廣告不實、錯誤引導消費者之故意或過失云云。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。查本件系爭不動產廣告物件之使用執照（97 使字第 XXXX 號及 98 使字第 XXXX 號）用途為分別為「金融保險業（不含銀行、合作社）」、「一般事務所」，不得為住宅使用，且經○○股份有限公司向原處分機關說明，系爭廣告資訊係由訴願人透過其加盟主○○股份有限公司傳訊至該公司○○○系統，其代碼為分別為「○○○，辦住、○○○，大廈」，是訴願人於傳輸系爭廣告資料前，內部代碼即已登載為「辦住」，是以

縱○○股份有限公司系統發生問題，亦難認訴願人刊載系爭廣告符合規定。依上揭不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定及內政部 102 年 12 月 16 日內授中辦地字第 102604

1241 號函釋意旨，系爭廣告表示建築物之用途與使用執照所載不符，足使消費者對系爭建物用途有所誤認，則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。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
委員 蔡立文
委員 王曼萍
委員 劉宗德
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

中華民國 103 年 4 月 11 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）