

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人等 2 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 5 月 27 日北市地

權字第 10331603000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於訴願人○○有限公司部分，訴願駁回。

二、關於訴願人○○○部分，訴願不受理。

事實

訴願人○○有限公司（下稱○○公司）為不動產經紀業者，因原處分機關依民眾於民國（下同）102 年 11 月 7 日反映，查認該公司刊登於網路之售屋廣告地址與事實不符，乃以 102 年 11

月 12 日北市地權字第 10233392801 號函通知○○公司於文到 15 日內說明並提供委託銷售契約書影本。訴願人○○○以書面陳述表示，因其使用之筆電老舊，疏忽未能審視廣告內容等情。原處分機關審認委託銷售契約書之建物門牌為「臺北市中山區○○○路○○巷.....」，與廣告刊登住址「臺北市中山區○○○路○○巷」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 款規定，以 103 年 5 月 27 日北市地權字第 10331603000

號裁處書，處訴願人○○公司新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 103 年 5 月 29 日送達，訴願人等 2 人不服，於 103 年 6 月 20 日向本府提起訴願，7 月 4 日補正訴願程式及補充訴願理由

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於○○公司訴願部分：

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.....。」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。」

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、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以 書面通知限期三十日內改正： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰……。

不動產經紀業廣告處理原則第 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、本件訴願及補充理由略以：訴願人○○公司所屬業務員○○○於○○○網刊登廣告，地址應為○○巷，網路卻顯示○○巷，實際上○○○路並無○○巷，雖有疏失但並無造成消費者實質上權益損失。且○○○筆電年限已久，數字鍵時常有打不出數字或跳出不同數字之困擾。○○○網規定地址更正非刊登者權限，訴願人○○公司未能隨意更正。訴願人○○公司被檢舉後才收到總部與公會等安排上課、印發宣傳單等資料，由此可證訴願人○○公司非明知故犯，宣導的確明顯不足。6 萬元巨額罰款名義上是針對公司，但是仍由○○○承擔罰款，請給予其他非罰款性之警告，撤銷原處分。

- 三、查訴願人○○公司為不動產經紀業者，原處分機關審認訴願人○○公司廣告上標示建築物坐落地點與實際不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條規定之事實，有委託銷售契約書、網路刊登資料等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人○○公司主張本市中山區○○○路並無○○巷，並無造成消費者實質上權益損失；訴願人○○○筆電年限已久；訴願人○○公司未能於網站更正地址；政府宣導不足，以及罰鍰仍由訴願人○○○承擔云云。按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；廣告及銷售內容，應與事實相符，違反者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，而廣告上標示建築物坐落地點與實際不符者，得認定為不實廣告，分別為不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 2 項、第 29 條第 1 項第 3 款及不動產經紀業廣告處理原則第

6 點所明定。查本件卷附之委託銷售契約書影本，其上記載所售房屋建物門牌為「臺北市中山區○○○路○○巷.....」，訴願人○○公司所刊登之網路資料，其地址為「臺北市中山區○○○路○○巷」是訴願人所刊登之網路廣告及銷售內容與事實不符，洵堪認定。至廣告是否造成消費者之實際損失，不影響違規事實之認定。又訴願人○○公司既為不動產經紀業者，即應善盡企業廠商之責任，對於相關法令應主動予以注意瞭解並遵行，尚不得以筆電設備老舊、無法更正地址、政府宣導不足或罰鍰仍由所屬員工承擔等為由，冀邀免責。從而，原處分機關處訴願人○○公司法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於○○○訴願部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：.....三、訴願人不符合第 18 條之規定者。」

行政法院 75 年判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內.....。」

- 二、查上開 103 年 5 月 27 日北市地權字第 10331603000 號裁處書係以訴願人○○公司為處分相

對人，並非訴願人○○○。本府法務局為查明訴願人○○○是否以利害關係人身分提起訴願，業以 103 年 7 月 4 日北市法訴二字第 10336256910 號書函請訴願人○○○釐清並補

正

相關證明文件供核，該書函於 103 年 7 月 7 日送達，惟訴願人○○○迄未檢送相關說明或

資料。又縱令訴願人○○公司之罰鍰為訴願人○○○所承擔，亦尚難認其與本件處分有何法律上利害關係。從而，訴願人○○○遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。

參、綜上論結，本件訴願人○○○之訴願為程序不合，本府不予受理；訴願人○○公司之訴願為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 9 月 9 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）