

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 7 月 2 日北市地權字第 1

0332000100 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）103 年 5 月 27 日向新北市政府檢舉其於「○○房屋」刊登之售屋廣告（物件編號：TA01385886、TA01385887，下稱系爭廣告）有標示地址與事實不相符之情事。案經新北市政府地政局以 103 年 6 月 5 日北地價字第 1031018202 號

函通知訴願人於文到 15 日內陳述意見，經訴願人委由証揚國際法律事務所○○○律師以 103 年 6 月 10 日証揚律字第 140610 號函提出說明，因訴願人營業地址在本市，新北市政府地政局乃以 103 年 6 月 20 日北地價字第 1031140758 號函移請原處分機關辦理。嗣原處分機關審認訴願

人將地址「○○○街」刊登為「○○○街」，係刊登與事實不符之網路廣告，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，以 103 年 7 月 2 日北市地權字第 103320

00100 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 7 月 3 日送達，訴願

人不服，於 103 年 7 月 17 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（下稱系爭條例）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）.....。」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 2 項規定：「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。」

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……。」

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……。 或 其他處罰
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 30 日內改正： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰……。

二、本件訴願理由略以：不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法目的在於確保經紀業廣告內容之真實性，避免經紀業以不實之交易資訊誤導消費者，以維護不動產交易秩序。全臺灣並無以「○○」命名之街道，訴願人之作業人員當時確係以「○○○街」輸入字串，方能配合物件作地圖標示，故此為電腦系統一時錯誤。且此顯然之錯誤並無誤導消費者之可能，亦不涉及廣告不實。另訴願人陳述意見時，網頁上售屋廣告之資訊並無錯誤，是原處分機關作成處分前未盡調查義務，請求撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其於「○○○」網站刊登如事實欄所述標示地址與實際不

符之廣告之違規事實，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、至訴願人主張其作業人員當時確係輸入「○○○街」，因電腦系統一時錯誤，方顯示為「○○○街」，且全臺灣並無以「○○」命名之街道，將「○○」誤植為「○○」並無誤導消費者之可能，亦不影響交易秩序云云。查訴願人於書面陳述意見時自認已「及時修正」，顯見「電腦系統一時錯誤」之訴願主張不足採認。又民眾向新北市政府地政局檢舉時所附系爭廣告網頁影本之列印時間為 103 年 5 月 22 日，既經訴願人於前揭陳述意見函自認誤植，自難以嗣後資訊已修正並無錯誤指摘原處分機關未盡調查義務。按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定廣告及銷售內容，應與事實相符，是經紀業者有依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得接近瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，從中取得充足之資訊，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。查訴願人將「○○」誤植為「○○」，既係與事實不符，又足以增加消費者取得不動產真實狀況與銷售條件等資訊之不便，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。另訴願人縱已及時修正系爭廣告之標示地址，惟此屬事後改善行為，並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，依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 6 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 4 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）

