

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 103 年 7 月 29 日北市地權字第 10332335300 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，經民眾向內政部檢舉其於「○○」刊登之售地廣告（土地編號：LXXXXXXX，下稱系爭廣告）標示地號新北市平溪區○○段○○小段○○地號，其使用分區及編訂欄位刊載為「其他（遊樂區）」，與實際不相符，案經內政部以民國（下同）103 年 5 月 22 日台內地字第 1030170391 號函移請上揭地號不動產所在之新北市政府地政局辦理。該局以 103 年 6 月 17 日北地價字第 10310801181 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人以 103 年 7 月 11

日函提出說明，因訴願人營業地址在本市，該局乃以 103 年 7 月 18 日北地價字第 1031331810 號

函移請原處分機關辦理。嗣原處分機關審認系爭廣告內所登載銷售之土地係屬非都市土地山坡地保育區農牧用地，系爭廣告內容確與事實不符，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 103 年 7 月 29 日北市地權字第

10332335300 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正。該裁處書於 103 年 8 月 4 日送達，訴願人不服，於 103 年 9 月 2 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 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。」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 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：本件賣方委託訴願人銷售地號為新北市平溪區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○及○○等 7 筆地號土地，使用分區確為遊樂區，與廣告所載使用分區相符；且一般刊登廣告地址欄大多以 1-100 號表示大約位置或不刊登，經紀人員刊登 100 地號為取中間地號，於電子地圖顯示地段大約位置，方便瞭解相關位置，並非故意刊登不實廣告。

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，有卷附系爭廣告網頁畫面、新北市政府地政局線上查詢服務非都市土地編定資料查詢網頁等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其實際受委託仲介買賣之土地使用分區確為遊樂區，與廣告所載使用分區相符，且一般刊登廣告地址欄大多以 1-100 號表示大約位置或不刊登，經紀人員刊登 100 地號為方便瞭解相關位置，並非故意刊登不實廣告云云。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。查本件系爭廣告所載新北市平溪區○○段○○小段○○地號土地使用分區為「山坡地保育區」，訴願人之廣告內容刊載為「其他（遊樂區）」，顯與事實不符。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，亦難謂無過失，依法即應受罰。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，另因系爭廣告已下架，無須限期改正，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（公出）

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 范文清

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 103 年 11 月 21 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）