臺北市政府 104.02.10.　府訴二字第 10409020600 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○有限公司
代　　表　　人　○○○
訴 願 代 理 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 11 月 21 日北市地權字第 10333423700 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 10 月 18 日向新北市政府檢舉其於○○○網刊登之新北市○○區租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，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 10 月 21 日北地價字第 1031998533 號函通知訴願人於文到 15 日內陳述意見，經訴願人於 103 年 11 月 10 日以書面提出說明；因訴願人營業地址在本市，新北市政府地政局乃以 103 年 11 月 13 日北地價字第 1032141286 號函移請原處分機關辦理。嗣原處分機關審認訴願人系爭廣告將地址「○○路（按：新北市○○區）○○巷○○號○○樓」刊登為「○○路○○巷」，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 11 月 21 日北市地權字第 10333423700 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 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 103 年 12 月 1 日向本府提起訴願，103 年 12 月 9 日、12 月 26 日及 104 年 2 月 2 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

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）.....。」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。」

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、受雇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 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……。
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、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭廣告確實為該房東之套房，並無蓄意欺騙客戶，係因公司案件眾多，負責填寫廣告的行政人員不小心誤認其他案件，致地址誤填為另一案址，發現錯誤欲更正時，591 網站規定已刊登之廣告地址不得修改，非訴願人蓄意所為；又系爭廣告已於 103 年 10 月 21 日立即下架，請撤銷原處分或減輕罰鍰。

（二）另 104 年 2 月 2 日於訴願審議委員會言詞辯論時，原處分機關代表陳述民眾於檢舉函表示因錯誤地址導致在現場等待及尋找很久，造成困擾；惟訴願人一定是與客戶約定好時間、地點後，一同前往看屋，不可能由客戶自行前往看屋，原處分機關恣意認定，依法應舉證說明。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其於○○房屋交易網刊登如事實欄所述標示地址與實際不符廣告之違規事實，有訴願人於內政部不動產服務業管理作業系統經紀業備查列印畫面及系爭廣告網頁等影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其行政人員誤載案件地址，復因網站業者規定不得再行修改，非訴願人蓄意所為；又系爭廣告已立即下架，請撤銷原處分或減輕罰鍰；另原處分機關恣意認定，依法應舉證說明云云。按不動產經紀業刊登廣告及銷售內容，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 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。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，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。查本件訴願人既為不動產經紀業者，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，其系爭廣告將地址「○○路○○巷○○號○○樓」刊登為「○○路○○巷」，與事實不符，亦為訴願人所不否認，已足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，其過失堪予認定，依法即應受罰。又訴願主張其事後立即將系爭廣告下架，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。另系爭廣告是否已對消費者造成實質上之困擾，與本案違規要件認定無涉，亦無礙於前揭違規事實之成立。次按行政罰法第 7 條第 2 項規定，訴願人所屬職員、受雇人或從業人員之過失，推定為訴願人之過失。是本案縱如訴願人主張系爭廣告係由其員工所刊登，訴願人亦難冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而原處分機關審認訴願人刊登與事實不符之網路租屋廣告，依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 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　楊　芳　玲（公假）

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　王　韻　茹

委員　傅　玲　靜

中華民國　104　年　2　月　10　日

市長　柯文哲

法務局局長　楊芳玲決行

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）