臺北市政府 104.02.06.　府訴二字第 10409020800 號訴願決定書

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 10 月 31 日北市地權字第 10333340700 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，原處分機關受理民眾檢舉，查得其於「○○○」網站刊登之售屋廣告（物件編號：SXXXXXXX，下稱系爭廣告）標示欲出售房屋（下稱系爭房屋）位於本市內湖區○○街○○巷，惟系爭房屋實際門牌號碼為本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓，廣告內容與實際不符。案經原處分機關以 103 年 4 月 25 日北市地權字第 10331438701 號函通知訴

願人陳述意見，經訴願人以 103 年 5 月 29 日函提出說明。嗣原處分機關審認系爭廣告內所登載系爭房屋所在位置與其真正門牌號碼有間，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 10

月 31 日北市地權字第 10333340700 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 11 月 4 日送達，訴願人不服，於 103 年 11 月 11 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）.....。」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。」

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、本件訴願理由略以：訴願人在系爭物件上架時皆依法作業，廣告上也註明訴願人經紀業名稱與真實電話，本件純屬系爭廣告誤植物件地址，並非蓄意誤導消費者；請地政機關勿因結案壓力而以開罰做為手段，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，原處分機關審認訴願人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，有系爭廣告、委託銷售契約書、房地產標的現場說明書等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其在該物件上架時皆依法作業，廣告上也註明訴願人經紀業名稱與真實電話，本件純屬系爭廣告誤植物件地址，並非蓄意誤導消費者；請地政機關勿因結案壓力而以開罰做為手段，請撤銷原處分云云。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，其上記載系爭房屋建物門牌為臺北市內湖區○○街○○巷○○號○○樓，訴願人所刊登之系爭廣告則刊載系爭房屋位於臺北市內湖區○○街○○巷，是訴願人所刊登之系爭廣告及銷售內容與事實不符，洵堪認定。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，並因系爭廣告已下架而無須限期改正，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　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　6　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）