

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 12 月 18 日北市地權字第 10333757500 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 14 日經由本市市長信箱檢舉其於網站刊登之售屋廣告內容不實，廣告內記載所銷售之臺北市大同區○○○路房屋樓層為「整棟」，惟實際樓層為 3 樓，並檢附相關網頁供原處分機關查處。經原處分機關以 103 年 10 月 16 日北市地權字第 10333164601 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，訴願人於 103 年 10 月 16 日以書面陳述意見後，原處分機關審認廣告內所銷售之房屋樓層確與事實不符，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規定，爰以 103 年 12 月 18 日北市地權字第 10333757500 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 12 月 22 日

送達，訴願人不服，於 104 年 1 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」
- 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.....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。」

法務部 96 年 1 月 12 日法律決字第 0950045522 號函釋：「.....說明：.....二、行政

罰

法.....第 7 條第 1 項規定所稱『故意』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違背其本意而言。.....所謂『過失』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信其不發生而言.....。」

內政部 102 年 3 月 14 日內授中辦地字第 1026032210 號函釋：「.....說明.....二、按

不

動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、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；次按本部 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函頒『辦理不動產經紀業廣告查核作業

注

意事項』第五點查核內容（七），廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。本案不動產坐落樓層別係為明確標的資訊且有相關文件足資證明其樓層別，倘廣告內容對於樓層別之敘述與事實不符，即有違反上開規定之虞.....。

」

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	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。

幣：元) 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：

- (一) 訴願人之業務員為新人，對於刊登系統稍嫌陌生，不慎將樓層與整棟樓高之欄位輸入錯誤，解釋上並不會有故意誤導消費者銷售物件為整棟之情事，且不影響本件之銷售總價及單坪售價。
- (二) 訴願人所刊登之廣告內容，於刊登標題及註明 3 樓頂加，內文中亦刊登稀有 3 樓內梯頂加，應不致造成普通知識相關經驗之一般社會大眾有所誤會，故未違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介買賣房屋，所為如事實欄所述銷售廣告及內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭銷售廣告網頁畫面影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其之業務員為新人，對於刊登系統稍嫌陌生，不慎將樓層與整棟樓高之欄位輸入錯誤，解釋上並不會有故意誤導消費者銷售物件為整棟之情事，且不影響本件之銷售總價及單坪售價；且所刊登之廣告內容，於刊登標題及註明 3 樓頂加，內文中亦刊登稀有 3 樓內梯頂加，應不致造成普通知識相關經驗之一般社會大眾有所誤會云云。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。查本件銷售臺北市大同區○○○路房屋樓層為 3 樓，訴願人刊載「樓層：整棟／3F」之廣告內容，顯與事實不符，亦足使消費者對銷售房屋所在樓層數有所誤認，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，即無違誤。又本件系爭廣告係訴願人僱用之經紀人員所刊登，且訴願人確有接受系爭房屋銷售委託，有載有訴願人名稱及其經紀人員聯絡電話之系爭廣告列印畫面及系爭房屋一般委託銷售契約書影本等附卷可稽，則系爭廣告既為訴願人之經紀人員所刊登，其對於不動產經紀業管理條例之相關規定自應知悉，其執行業務時，所刊登系爭廣告內容與事實不符，堪認已有過失，依行政罰法第 7 條規定，訴願人所屬經紀營業員之過失，即推定為訴願人之過失，訴願人自難以其未授意為系爭廣告或其主觀無故意過失，而邀免責。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，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

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 104 年 3 月 16 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）