

臺北市政府 104.03.12. 府訴二字第 10409037000 號訴願決定書

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 12 月 18 日北市地權字第 10333620800 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，經原處分機關依民眾民國（下同）103 年 11 月 7 日反映，查認其刊登於網路之租屋廣告地址與事實不符，原處分機關乃以 103 年 11 月 11 日北市地權字第 1033345

6001 號函通知訴願人於文到 15 日內說明並提供委託租賃契約書影本。訴願人以 103 年 12 月 16

日（收文日）書面陳述表示資訊錯誤，已登錄正確資訊並於網路提出更正啟示，並附上房屋租賃契約書。原處分機關審認訴願人受委託租賃建物門牌為「臺北市信義區○○路○○段○○巷○○號○○樓」，與廣告刊登地址「臺北市信義區○○○路○○號」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，以 103 年 12 月 18 日北市地權字第 1033362

0800 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 12 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：訴願人非惡意刊登不實廣告，因對資訊產品不熟稔，導致門牌號碼鍵入錯誤，且此種行為對訴願人之業務亦無助益，實際上也無「臺北市信義區○○○路○○號」之地址，也並無影響此戶所有權人之權利。訴願人為不慎之無心行為，且發現誤植後迅速更正，非不實廣告。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租賃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 條第 2 項規定之事實，有網路刊登資料影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張係鍵入錯誤，實際上並無「臺北市信義區○○○路○○號」之地址；此行為對訴願人之業務無助益，也無影響此戶所有權人之權利；訴願人發現誤植後迅速更正

，非不實廣告云云。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

卷附之委託租賃契約書影本，其上記載租賃房屋建物門牌為「臺北市信義區○○路○○段○○巷○○號○○樓」，然訴願人所刊登之網路資料，其地址為「臺北市信義區○○路○○號」，是訴願人所刊登之網路租屋廣告及銷售內容與事實不符，洵堪認定。至該廣告是否影響訴願人之業務或所有權人之權利，皆不影響違規事實之認定。又訴願人既為不動產經紀業者，即應善盡企業廠商之責任，對於相關法令應主動予以注意瞭解並遵行，尚不得以鍵入錯誤為由，冀邀免責。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 12 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）