

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 104 年 2 月 24 日北市地權字第 10430424900 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）104 年 1 月 16 日檢舉其於「○○○」網站（網址：xxxxx.....）刊登「○○.....4,290 萬元.....樓層：6F/10F」（即樓層為 6 樓、總樓層數為 10 樓）之售屋廣告（下稱系爭廣告）內容不實。案經原處分機關以 104 年 1 月 20 日

北市地權字第 10430244801 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，訴願人於 104 年 2 月 16 日以書面陳述意見後，原處分機關審認系爭廣告銷售之臺北市南港區○○路○○弄○○號房屋樓層為「7 樓」，惟實際樓層為 6 樓，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，以 104 年 2 月 24 日北市地權字第 10430424900 號裁處

書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 104 年 2 月 26 日送達，訴願人不服，於 104

年 3 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。」

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.....。」

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，年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：訴願人就該棟建築物，無論是 6 樓或是 7 樓之物件皆有正式的委託銷售證明，且所刊載之內容皆與事實相符，並無不實；訴願人僅是將 2 個銷售案件合併於同一付費廣告中作銷售之行為，其中內容所述皆無讓消費者有產生損失及混亂之可能。
- 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、至訴願人主張其就該棟建築物，無論是 6 樓或是 7 樓之物件皆有正式的委託銷售證明，且所刊載之內容皆與事實相符，並無不實；訴願人僅是將 2 個銷售案件合併於同一付費廣告中作銷售之行為，其中內容所述皆無讓消費者有產生損失及混亂之可能云云。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。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」「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……。」分別為不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 2 項及不動產經紀業廣告處理原則第 6 點所明定

。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。查本件系爭不動產實際樓層為 6 樓，然訴願人所刊登之系爭廣告卻刊載為「○○」，是訴願人所刊登之銷售廣告內容與事實不符，洵堪認定。

至該廣告是否實際上對消費者造成實害，不影響本件違規事實之成立。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，尚不得以前揭 6 樓或 7 樓之物件皆有正式的委託銷售證明，其僅是將 2 個銷售案件合併於同一付費廣告中作銷售行為為由，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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

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）