

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 8 月 25 日北市地權字第 10432345600 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 7 月間經由本府市政信箱檢舉其於○○網站刊登之 2 則售屋廣告（網址：xxxxx〔編號：Sxxxxxxx，下稱系爭廣告〕、xxxxx〔編號：Sxxxxxxx〕）內容不實，廣告內記載所出售之臺北市中山區○○街○○巷房屋分別位於○○樓及○○樓，惟廣告所附照片相同，並檢附相關網頁供原處分機關查處。經原處分機關以 104 年 7 月 30 日北市地權字第 10432170601 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明

，訴願人於 104 年 8 月 24 日以書面提出說明後，原處分機關審認系爭廣告內所記載之房屋樓層為「○○」，然該房屋實際位於○○樓，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 8 月 25 日北市地權字第 10432345600 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 8 月 26 日送達，訴願人不服，於 104 年

9 月 4 日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 11 日補正訴願程式，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（註：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

、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。……。」

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：訴願人絕無必要於廣告刊登不相干之樓層，系爭廣告內記載之「○○」係指地下○○樓地上○○樓，為使用執照上之建築樓層，此為格式規範上之差異，或是解讀不同，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介出售系爭建物，所為如事實欄所述售屋廣告內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭售屋廣告網頁畫面、訴願人 104 年 8 月 24 日書面說明

等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其絕無必要於廣告刊登不相干之樓層，系爭廣告內記載之「○○」係指地下○○樓地上○○樓，為使照上之建築樓層，此為格式規範上之差異云云。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，再為是否交易之決定，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。復按不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 1 款規定，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。查系爭廣告記載其出售房屋樓層為「○○」，訴願人雖主張此係指該房屋所在大樓係地下○○樓地上○○樓之建築物，且為使用執照所載格式，為格式規範上之差異，或是解讀不同，惟其於 104 年 8 月 24 日陳述意見書中附具更正後之系爭廣告及該房屋之專任委託銷售契約書，係表明該房屋位於○○樓，且同遭民眾檢舉之編號 Sxxxxxxx 廣告則自始即記載其出售房屋樓層為「○○」，顯示系爭廣告記載有誤，是訴願人空言主張系爭廣告所為「○○」之記載係依使用執照上之建築樓層云云，尚難對其為有利之認定。而訴願人為不動產經紀業者，對此交易上之重要事項自應主動注意及之；然訴願人卻誤載欲銷售房屋樓層（坐落地點），依法即應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關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

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

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 11 月 25 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）