

臺北市政府 105.03.10. 府訴二字第 10509026200 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 11 月 23 日北市地權字第 10433143300 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，其仲介本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，於民國（下同）104 年 9 月 21 日與○姓民眾簽訂買賣仲介專任委託書，約定銷售總價為新臺幣（下同）498 萬元。嗣經民眾檢舉訴願人於○○○網站刊登房屋銷售廣告（物件編號：XXXXXX，下稱系爭廣告），廣告內容記載原不動產銷售總價 4,980 萬元，再以降價 90%之方式變更為 498 萬元，涉及總價格與事實不符。經原處分機關以 104 年 10 月 29 日北市地權字第 1043291880

1 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，訴願人以 104 年 11 月 17 日函提出書面說明後

，原處分機關審認系爭廣告內所記載之不動產銷售總價 4,980 萬元，再以降價 90%之方式變更為 498 萬元，與卷附買賣仲介專任委託書所定銷售總價格 498 萬元不符，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，且訴願人前曾於 104 年違反同條例第 21 條第 2 項規定，經原處分機關以 104 年 7 月 1 日北市地權字第 10431819300 號裁處書裁處在案，

本次為 104 年第 2 次違規，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 11 月 23 日北市地權字第 10433143300 號裁處

書處訴願人 7 萬元罰鍰。該裁處書於 104 年 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 104 年 12 月 23 日向

本府提起訴願，12 月 25 日補正訴願程式，105 年 2 月 15 日補充訴願理由，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 8 點規定：「依第四點、第六點、第七點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：（一）表示或表徵與實際狀況之差異程度。（二）表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。」
- 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	
	2. 第 2 次處 7 萬元以上 17 萬元以下罰鍰	
。	

二、本件訴願及補充理由略以：本件為行政人員誤鍵總價，系爭房地倘以 4,980 萬元之價格銷售，每坪之單價將高達 696.5 萬，相較於同區段相同或相類似條件之物件，單坪平均成交價格約為 54.8 萬元，一般具有普通知識經驗之交易相對人，絕無可能認為系爭房地之交易價格為 4,980 萬元，更無可能以此天價承買系爭房屋並作成交易決定，本件訴願人並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 11 月 17 日函等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房地倘以 4,980 萬元之價格銷售，每坪之單價將高達 696.5 萬，相較於同區段相同或相類似條件之物件單坪平均成交價格約為 54.8 萬元，一般具有普通知識經驗之交易相對人，絕無可能認為系爭房地之交易價格為 4,980 萬元，更無可能以此天價承買系爭房屋並作成交易決定云云。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。卷查本案訴願人仲介本市中山區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，於 104 年 9 月 21 日與民眾簽訂買賣仲介專任委託書，其約定之房屋銷售總價格為 498 萬元，惟訴願人於○○○網站刊登之廣告，原載總價 4,980 萬元，再以降價 90% 之方式變更為 498 萬元，其刊登系爭售屋廣告之總價格與上開契約書所載總價格並不相符；退而言之，本案縱如訴願人所言係因行政人員於刊登網路廣告時，將總價格誤植為 4,980 萬元，為避免委託人權益受損，乃以調降價格方式變更為 498 萬元，然廣告資訊刊登有誤無法立即修改，本應將該則廣告先下架，而非再透過折扣降價之方式變更銷售總價格，藉以吸引消費者注意。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；然訴願人卻於誤載後再以降價 90% 之方式變更銷售總價格，有使消費者誤以為其得以極優惠之價格購得系爭房地，而作出交易決定之虞，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 7 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 張 慕 貞

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
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 3 月 10 日
市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
法務局局長 楊芳玲請假
副局長 林淑華代行

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）