

臺北市政府 105.10.24. 府訴二字第 10509144500 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 105 年 6 月 30 日北市地權字第 10531195900 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，原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登之售屋廣告（物件編號：xxxxxxx，下稱系爭廣告）所載出售之本市「信義區○○街」房屋，疑坐落行政區域與事實不符。案經原處分機關以民國（下同）105 年 5 月 13 日北市地權字第 10531195910 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴願人於 105 年 6 月 1 日（收件日）書面陳述意見

見，表示係因總部網站系統錯誤跳掉所致。原處分機關爰以 105 年 6 月 2 日北市地權字第 10531195920 號函請○○股份有限公司提供系爭廣告歷史異動資料及畫面，並經該公司以 105 年 6 月 20 日函復略以：「主旨：有關本公司之加盟業者○○有限公司於○○○網站刊登廣告（物件編號：xxxxxxx）坐落行政區域與事實不符一案.....說明：.....二、.....本公司總部查詢相關資訊系統，僅足以查知該筆不動（產）經紀業之登錄資料曾有修改紀錄，惟無法查知是否為該經紀業之刊登廣告地址變更等細節.....。」嗣原處分機關審認訴願人刊登之系爭廣告地址與事實不符，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等規定，以 105 年 6 月 30 日北市地權字第 10531195900 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。

該裁處書於 105 年 7 月 4 日送達，訴願人不服，於 105 年 7 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴

願，7 月 28 日及 10 月 21 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、查本件訴願書之訴願請求欄載明：「.....請求撤銷台北市（政府）地政局於 105 年 6 月 30 日所判定『受處分人於網路刊登廣告內容與事實不符.....處新台幣 6 萬元整罰鍰。

』發文字號：北市地權字第 10531195910 號」，惟查原處分機關 105 年 5 月 13 日北市地權字第 10531195910 號函僅係通知訴願人限期就系爭廣告地址（行政區）疑義提出說明，且綜合訴願書之訴願請求欄所述內容，揆其真意，應係不服原處分機關 105 年 6 月 30 日北市地權字第 10531195900 號裁處書；另本件訴願人之代表人於 105 年 8 月 3 日由「○○○」變更為「○○○」，訴願人並於 105 年 10 月 21 日具函聲明由變更後代表人○○○承受訴願；合先敘明。

二、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 款及第 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	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……。

- 三、本件訴願理由略以：訴願人於網路刊登廣告地址為「臺北市信義區○○街」與委託銷售契約書地址為「臺北市萬華區○○街」及建物登記簿謄本之資料不符一事，經查，案名標示正確，明確為萬華區○○街，經與○○（按：○○股份有限公司）總部查詢，係總部網站系統錯誤跳掉所造成之影響；且總部資訊部全體新舊人員交接時期，常為系統進化而有系統更新之作業，該段時期系統不穩定，致搜尋系統顯示錯誤或跳掉情形，請原處分機關體諒與理解。
- 四、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述售屋廣告內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭廣告網頁畫面、本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓不動產一般委託銷售契約書及建物登記簿謄本網頁列印資料等影本可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張其於網路刊登系爭廣告地址為「臺北市信義區○○街」與委託銷售契約書地址為「臺北市萬華區○○街」及建物登記簿謄本之資料不符一事，係總部網站系統錯誤跳掉所造成之影響；且總部資訊部全體新舊人員交接時期，常為系統進化而有系統更新之作業，該段時期系統不穩定，致搜尋系統顯示錯誤或跳掉情形云云。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。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。查依卷附系爭廣告網頁畫面、本市萬華區○○街○○巷○○號○○樓不動產一般委託銷售契約書及建物登記簿謄本網頁列印資料等影本所示，系爭廣告刊登之地址為「臺北市信義區○○街」，與委託銷售契約書及建物登記簿謄本所載坐落行政區域為「萬華區」不符；而訴願人為不動產經紀業者，將系爭廣告之標的物件地址記載錯誤，其廣告未揭露正確資訊，難謂與事實相符，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖。又查依卷附○○股份有限公司 105 年 6 月 20 日函影本所載，經該公司總部查詢相關資訊系統，僅足以查知系爭廣告之登錄資料曾有修改紀錄，惟無法查知是否為系爭廣告之地址變更情事，並有系爭廣告登錄明細資料影本附卷可稽；且訴願人就此主張未能具體舉證以實其說。是訴願人尚難以總部資訊部全體新舊人員交接時期，常為系統進化而有系統更新之作業，該段時期系統不穩定，致搜尋系統顯示錯

誤或跳掉情形；系爭廣告地址與委託銷售契約書地址及建物登記簿謄本之資料不符，係總部網站系統錯誤跳掉所造成之影響為由，主張免責。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。

六、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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）  
委員 張 慕 貞（代理）  
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 傅 玲 靜

中華民國 105 年 10 月 24 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

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）