

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 8 月 10 日北市地權字第 10532118900 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○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市大安區○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭建物）之總樓層為「121 樓」，與系爭建物使用執照（69 使字第 xxxx 號）所載樓層為「地下 1 層、地上 12 層」不同。案經原處分機關以民國（下同）105 年 7 月 20 日北市地權字第 10531887401 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說

明，訴願人於 105 年 8 月 9 日（收文日）以書面陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所出租之房屋總樓層標示確與事實不符，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 105 年 8 月 10 日北市地權字第 10532118900 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 8 月 11 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 17 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。」

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、依違規次數處罰如下，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 9 萬元以下罰鍰。 ……。	

二、本件訴願理由略以：臺灣最高建築物臺北 101 樓層為 101 樓，本件誤將出租標的總樓層誤植為 121 樓，依一般社會觀念及具一般常識之人即明顯可知確屬誤植，絕對不會有誤認或誤導消費者之情；又不動產經紀業管理條例第 21 條之立法意旨係為避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其作成錯誤之交易決定，訴願人未因此誤植獲有利益，並無意圖誤導消費者，且未造成任何人之損害，故未達應受責難之程度；本案僅於出租標的總樓層 12 樓後方多植入一碼 1，原處分機關即處 6 萬元罰鍰，顯逾比例原則，亦未依行政罰法第 8 條及第 18 條第 1 項規定，考量實際為刊登行為之營業人員係經濟狀況不佳之單親媽媽，及其刊登系爭廣告當日身體不適而誤植之情形，酌情減免，顯違前揭規定。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介租賃系爭建物，所為如事實欄所述租賃廣告內容

與事實不符之違規事實，有系爭租賃廣告網頁畫面、系爭建物之 69 使字第 1610 號使用執照存根等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張不動產經紀業管理條例第 21 條之立法意旨係為避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其作成錯誤之交易決定，系爭廣告誤植總樓層超過臺北 101，具一般常識之人即可知顯屬誤植，不會誤導消費者，又訴願人未因此獲有利益，亦無意誤導消費者，且未造成任何人之損害；本案僅多植入一碼 1 即遭罰鍰，顯逾比例原則，原處分機關亦未依行政罰法第 8 條及第 18 條第 1 項規定，考量實際為刊登行為之營業人員經濟狀況不佳，及其刊登系爭廣告當日身體不適而誤植之情形，酌情減免云云。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租售條件，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。查本件訴願人受委託出租本市大安區○○路○○段○○號○○樓之○○房屋之樓層為 7 樓，於系爭廣告刊載「樓層：7F/121F」；然系爭建物依 69 使字第 xx xx 號使用執照記載，為地下 1 層、地上 12 層之建築物；是訴願人於系爭廣告將系爭建物之總樓層數標示為 121 樓，難謂與事實相符，亦足使消費者就出租房屋總樓層數無法得知正確資訊，致有礙交易安全，與前揭規定之立法意旨相悖；則原處分機關認定訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，尚無違誤。另訴願人主張實際為刊登行為之營業人員經濟狀況不佳，及其刊登系爭廣告當日因身體不適而有誤植情形，請酌情減免一節，其情雖屬可憫，惟訴願人係不動產經紀業者，其營業人員為以不動產仲介為業之專業人員，自應明瞭不動產仲介相關法令，並對其等刊登不動產仲介廣告之正確性，承擔較高之注意義務，然本件竟疏於核對，致發生刊登總樓層之錯誤，自應負其過失行為責任，是尚難對訴願人為有利之認定。末查原處分機關係依裁罰基準處以法定最低額 6 萬元罰鍰，並未違反比例原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，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	袁	秀	慧
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	范	文	清

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 11 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）