

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 10 月 6 日北市地權字第 10532564800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關接獲民眾反映，有關網路租屋廣告涉違反不動產經紀業管理條例規定情事。原處分機關乃以民國（下同）105 年 7 月 27 日北市地權字第 10531907401 號函通知訴願人於文到 15

日內，針對其於○○○網刊登廣告（物件編號:RXXXXXXX；下稱系爭廣告）疑坐落行政區與事實不符情事，以書面提出說明並提供資料受檢；訴願人以書面陳述表示，因日前帳號被盜用竄改，已報案仍無結果，合理懷疑帳號是否又遭到不肖人士盜用竄改等情。原處分機關乃以 105 年 8 月 24 日北市地權字第 10532241900 號函請案外人○○股份有限公司查證，經該公司

函復：「.....說明：一、.....物件 R4297565 刊登者的帳號內，並無被盜用的記錄，該物件的位址亦無修改記錄.....。」等語。嗣原處分機關審認訴願人為不動產經紀業者，其刊登系爭廣告之行政區與事實不符，係屬廣告內容與事實不符，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 10 月 6 日北市地權字第 10532564800 號裁處書（下

稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。訴願人不服，於 105 年 10 月 31 日經由原處分

機關向本府提起訴願，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。五、

仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務……。」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。」

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：本件訴願人所刊登之廣告係依房屋委託租賃契約書之建物標的路段刊登，並無誤導消費者之事實，亦無違背不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法意旨。區域的不同（誤植）並不會影響誤導消費者，出租物件並非買賣物件不會影響區域價格而誤導消費者。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，原處分機關審認訴願人刊登系爭廣告之行政區與事實不符

，係屬廣告內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，有系爭廣告資料、房屋委託租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其所刊登之廣告係依房屋委託租賃契約書之建物標的路段刊登，並無誤導消費者之事實，亦無違背不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法意旨；區域的不同（誤植）並不會影響誤導消費者，不會影響區域價格而誤導消費者云云。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；廣告及銷售內容，應與事實相符；違反者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；而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；揆諸不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 2 項、第 29 條第 1 項第 3 款及

不動產經紀業廣告處理原則第 6 點等規定自明。查本件訴願書檢附之房屋委託租賃契約書影本，其記載建物標的為「臺北市.....○○○路○○段○○巷.....」；原處分機關審認該建物地址應為「臺北市松山區○○○路○○段○○巷」，而訴願人於系爭廣告刊登地址為「台（臺）北市中山區○○○路○○段○○巷」；又訴願人於訴願書自承誤植行政區；是訴願人刊登系爭廣告所載行政區與事實不符，其刊登廣告內容與事實不符之違規情事，洵堪認定。次查不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定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，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的；而本件原處分機關關於答辯書陳明：「.....理由.....三、.....○○○網之租屋搜尋條件為『縣市』及『行政區』.....訴願人刊登廣告之行政區與事實不符，消費者於網站搜尋物件時即受誤導選擇不符需求之租屋物件.....。」等語。是系爭廣告之內容與事實不符，即與不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定意旨有違，訴願人所稱不會影響區域價格而誤導消費者等語，洵難對其為有利之認定。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（公出）
委員 張慕貞（代理）
委員 柯格鐘
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥

中華民國

105

年

12

月

29

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）