

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 11 月 2 日北市地權字第 10532753100 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）未註明經紀業名稱，僅於「經紀業」欄位登載「住商」二字，且內容不實，廣告內記載所出租之本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之房屋（下稱系爭建物）之總樓層為「13F」，與系爭建物使用執照（99 使字第 xxxx 號）所載樓層為「地上 14 層、地下 3 層」不同。案經原處分機關以民國（下同）105 年

8 月 23 日北市地權字第 10532313201 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴願人於 105 年 9

月 29 日（收文日）以書面陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告未註明經紀業名稱，且其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，且訴願人前曾於 105 年 7 月間違反同條例第 21 條第 2 項規定，經原處分機關以 105 年 8 月 10 日

北市地權字第 10532118900 號裁處書裁處在案，本次為 105 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 105 年 11 月 2 日北市地權字第 10532753100 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）7 萬元罰鍰。該裁

處書於 105 年 11 月 4 日送達，訴願人不服，於 105 年 11 月 21 日向本府提起訴願，同年 12 月 16 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（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4點規定：「廣告應與委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。」第5點規定：「經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：……

2. 加盟店或加盟經營：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。（二）經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣；經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱……。」

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……。 或 other punishment
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：

| .....

| 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：訴願人基於委託契約書刊登廣告，其內容與委託契約書完全相同，系爭廣告與委託契約書所載出租建物皆為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之房屋，並無不實，至於系爭建物所在大樓總樓層非屬委託事實，原處分機關係誤用法律；又系爭廣告點選「詳情」即可知訴願人之經紀業名稱，原處分機關要求該名稱應顯示於廣告首頁，應非適法；且訴願人於 105 年 8 月 24 日接到原處分機關來函後即修改廣告凸顯經紀業名稱，原處分機關仍予處罰，難令百姓心服。
- 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未註明經紀業名稱，且其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 99 使字第 XXXX 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、至訴願人主張系爭廣告與委託契約書內容完全相同，系爭廣告與委託契約書所載出租建物皆為系爭建物，並無不實，至於系爭建物所在大樓總樓層非屬委託事實，原處分機關係誤用法律；又系爭廣告點選「詳情」即可知訴願人之經紀業名稱，原處分機關要求該名稱應顯示於廣告首頁，應非適法；且訴願人於 105 年 8 月 24 日接到原處分機關來函後即修改廣告凸顯經紀業名稱云云。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，並註明經紀業名稱。」是經紀業者有揭露正確資訊，明示經紀業名稱，並依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解該經紀業之風評、商譽及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。復按不動產經紀業廣告處理原則第 4 點、第 5 點規定，廣告應與委託契約書內容及事實相符；委託契約內容與事實不符者，應依事實修正廣告內容；廣告應註明經紀業名稱，如為加盟店或加盟經營，除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代，且應於廣告明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。查本件訴願人受委託出租本市大安區○○路○段○○巷○○號○○樓房屋，其廣告「經紀業」欄僅登載「住商」二字，難以立即辨別經紀業者為何公司，縱訴願人於接到原處分機關通知陳述意見函後修正廣告，改以點選「詳情」方式顯示經紀業名稱，亦僅為事後改善行為，並不影響本件違規行為之成立，且此種顯示方式並非一般人初見系爭廣告時即可知悉其內容，與上揭不動產經紀業廣告處理原則第 5 點規定之「明顯處」要求不符。又系爭建物之樓層為 9 樓，於系爭廣告刊載「樓層：9F/13F」，然系爭建物依 99 使字第 XXXX 號使用執照存根影本記載，為地下 3 層、地上 14 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 13 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；況且系爭廣告出租之系爭建物縱與委託契約所載相同，然依上揭不動產經紀業廣告處理原則第 4 點規定，廣告仍應以與事實相符為優先；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。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人係第 2 次違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，處訴願人 7 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（請假）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

委員 盛子龍

中華民國

106

年

2

月

24

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）