

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 105 年 11 月 17 日北市地權字第 10532998500 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○○巷系爭房屋（下稱系爭建物）為「公寓」，與系爭建物本為 7 層樓電梯大樓不同。案經原處分機關以民國（下同）105 年 9 月 1 日北市地權字第 10532344601 號函通知訴願

人於文到 15 日內以書面提出說明，訴願人於 105 年 9 月 23 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系爭建物型態確與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，並審酌訴願人前因違反上開規定，經原處分機關以 105 年 5 月 5 日北

市地權字第 10531054500 號裁處書處新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，本次乃第 2 次違規，爰依同條例第 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 17 日北市地權字第 10532998500 號裁處書處訴願人 7 萬元罰鍰。該裁處

書於 105 年 11 月 21 日送達，訴願人不服，於 105 年 12 月 2 日經由原處分機關向本府提起訴願，
106

年 1 月 11 日補充訴願理由，106 年 1 月 16 日補正訴願程式，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 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。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。……。」

法務部 96 年 1 月 12 日法律決字第 0950045522 號函釋：「……行政罰法……第 7 條第

1

項規定……所稱『故意』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違背其本意而言。……所謂『過失』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信其不發生而言。其注意程序（度）之判斷標準，原則上以社會通念認係謹慎且認真之人為準，但如依法行為人應具備特別知識或能力者，則相應地提高其注意標準……。」

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 9 萬元以下罰鍰。

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 不實廣告之目的應是以誇大不實內容來吸引客戶，意圖引人錯誤，達到出租、銷售目的，訴願人所屬經紀營業員絕無不實廣告意圖，既非廣告誇大不實，當不致有引人錯誤而承租之情形發生，更不可能因此而遭受任何財務上損害。
- (二) 依公平交易委員會對廣告不實之定義為「廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。」訴願人無故意為不實廣告之行為，且使用廣告時客觀狀況係單純為發布「電梯大樓」出租物件，疏忽誤繕為「公寓」字樣，純屬文字輸入錯誤之過失，並無故意引人錯誤之表示或表徵，亦無預知或可得知日後給付內容「電梯大樓」無法與廣告「公寓」相符事由，不應以不實廣告論處。

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，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物 69 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、至訴願人主張其所屬經紀營業員絕無不實廣告意圖，既非廣告誇大不實，當不致有引人錯誤而承租之情形發生，更不可能因此而遭受任何財務上損害；訴願人無故意為不實廣告之行為，且使用廣告時客觀狀況係單純為發布「電梯大樓」出租物件，疏忽誤繕為「公寓」字樣，純屬文字輸入錯誤之過失，並無故意引人錯誤之表示或表徵，亦無預知或可得知日後給付內容「電梯大樓」無法與廣告「公寓」相符事由，不應以不實廣告論處云云。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之系爭建物係電梯大樓，然其員工於系爭廣告刊載為「公寓」，難謂與事實相符，亦足使消費者就出租房屋性質無法得知正確資訊，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。訴願人雖主張實際為刊登行為之經紀營業員無不實廣告意圖，其使用廣告時係疏忽誤繕為「公寓」字樣，無故意引人錯誤之表示或表徵云云；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，致發生刊登系爭建物型態之錯誤，自應就其違規行為負其責任。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審酌訴願人係第 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
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 3 月 30 日

市長 柯文哲請假

副市長 陳景峻代行

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）