

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 12 月 20 日北市地權字第 10533258700 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，受託出租門牌號碼為本市大安區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭建物），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房屋地址為本市大安區○○路○○段○○巷，與系爭建物門牌號碼不符。案經原處分機關以民國（下同）105 年 12 月 7 日北市地權字第 10533229101 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴

願人於 105 年 12 月 15 日以書面向原處分機關陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所出租之房屋地址標示確與事實不符，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 12 月 20 日北市地權字第 10533258700 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 12 月 22 日送達，訴願人不服，於 106 年 1 月 4 日向本府提起訴願， 2

月 9 日補正訴願程式及補充訴願理由，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。」

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、本件訴願及補充理由略以：僅因電腦輸入誤將○○巷植為○○巷，並無任何因此增加之行銷利益可期待，單純作業錯誤，原處分機關僅以系爭廣告之誤植而裁罰，未考量此錯誤不可能造成任何消費者損失或誤導，應符合內政部「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」第 5 點第 7 款規定：「廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。」之標準，若因此而裁罰，有違比例原則。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者，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、系爭建物出租專任委託書及建物登記簿謄本網頁列印資料等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其誤將○○巷植為○○巷，係單純作業錯誤，此錯誤不可能造成任何消費者損失或誤導，應符合內政部「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」第 5 點第 7 款規定，原處分機關裁罰不符比例原則云云，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、系爭建物出租專任委託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本市大安區○○路○○段○○巷，與委託書及建物登記簿謄本所載為本市大安區○○路○○段○○巷不符；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。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，致發生刊登地址之錯誤，自應就其違規行為負其責任，是本件尚難對訴願人為有利之認定。再者，內政部函頒之辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項，業經該部以 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 10266511622 號函自即日起停止適用，並以同日期內授中辦地字第 10266511621 號函頒不動產經紀業廣告處理原則在案；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，均不足採。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 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 劉 昌 坪

中華民國 106 年 4 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）