

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 106 年 2 月 7 日北市地權字第 10630230800 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，因原處分機關受理民眾檢舉而查得任職於訴願人公司之經紀營業員○○○（下稱○君）於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）註明經紀業名稱為「○○南京店，○○有限公司」（民國【下同】104 年 7 月 24 日解散，下稱○○公司），認系爭廣告所註明之經紀業名稱與事實不符，乃先後以 105 年 6 月 4 日北市地權字第 10531545601 號及 105 年 8 月 5 日北市地權字第 10532055800 號函通知訴願人於文到 15 日

內以書面提出說明並提供資料受檢，經訴願人以 106 年 1 月 24 日書面向原處分機關陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告所註明之經紀業名稱與事實不符，訴願人於 105 年度第 1 次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第 2 點丙類違規事件 9 之規定，以 106 年 2 月

7 日北市地權字第 10630230800 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正。該裁處書於 106 年 2 月 10 日送達，訴願人不服，於 106 年 2 月 20 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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……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……第二十一條第一項、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。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

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 點第 1 款及第 2 款規定：

「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：1. 直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為『公司』或『商號』……。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，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗……。」

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<br>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……。            |
|                    | 2. 第 2 次處 7 萬元以上 10 萬元以下罰鍰……。            |

二、本件訴願理由略以：○君原為○○公司員工，其於該公司任職期間在○○○網站刊登本案同物件之廣告，嗣○君於 104 年 6 月轉任職於訴願人公司後，將原刊登之上開舊物件廣告重新開啟，並於右上方明確標示為「○○租屋」所刊登之廣告，只因一時疏忽未將廣告備註欄下方註明經紀業名稱「○○南京店，○○有限公司」字眼予以刪除，非蓄意違規提供消費者不實之訊息，不應構成刊登廣告內容與事實不符之裁罰因素，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其所屬營業員○君於網路刊登如事實欄所述註明之經紀業名稱與事實不符之房屋出租廣告，有系爭廣告網頁列印、訴願人與系爭廣告標的房屋（本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○）所有權人於 105 年 3 月 31 日簽訂之委託契約書（經辦人：○君）、內政部不動產服務業管理作業系統經紀業及經紀營業員（○君）查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○君原為○○公司員工，其於該公司任職期間在○○○易網站刊登本案同物件之廣告，嗣○君於 104 年 6 月轉任職於訴願人公司後，將原刊登之上開舊物件廣告重新開啟，並於右上方明確標示為「○○租屋」所刊登之廣告，只因一時疏忽未將廣告備註欄下方註明經紀業名稱「○○南京店，○○有限公司」字眼予以刪除，非蓄意違規提供消費者不實之訊息，不應構成刊登廣告內容與事實不符之裁罰因素云云。經查：

- （一）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 5 點規定，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。查本件訴願人於 105 年 3 月 31 日受委託出租本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋，經受雇人○君於○○○網站刊登系爭廣告

，依卷附 105 年 6 月 3 日下載之系爭廣告網頁列印畫面影本顯示，系爭廣告註明經紀業名稱為「○○南京店，○○有限公司」，未有明確標示訴願人名稱字樣；復依卷附經濟部商業司-公司資料查詢列印畫面，○○公司業於 104 年 7 月 24 日解散在案。是系爭廣告所註明之經紀業名稱與事實不符，洵堪認定。

- (二) 次查訴願人既為不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循，以善盡不動產經紀業之法定責任；本件○君為訴願人所屬經紀營業員（有效期限：107 年 1 月 22 日），有內政部不動產服務業管理作業系統經紀營業員查詢列印畫面影本在卷可憑，則系爭廣告既為訴願人之受雇人○君所刊登，其於執行業務時，刊登系爭廣告所註明之經紀業名稱與事實不符，堪認已有過失，且依行政罰法第 7 條規定，訴願人所僱用人員之過失，即推定為訴願人之過失，則訴願人尚難以一時疏忽、非蓄意違規提供消費者不實之訊息等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人於 105 年度第 1 次違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正，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（代行）

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 盛 子 龍

中華民國 106 年 5 月 9 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）