

訴 願 人 ○○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 106 年 4 月 13 日北市地權字第 10630903400 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陳情，查得其於「○○○」網站刊登之售屋廣告 2 則（物件編號：Sxxxxxxx、Sxxxxxxx，前者下稱系爭廣告）將欲出售之同一房屋（下稱系爭房屋）分別標示位於本市中山區○○街○○巷之「○○」社區與本市中山區○○街○○巷○○號之「○○」社區，惟系爭房屋實際門牌號碼為本市中山區○○街○○巷○○號○○樓，社區名稱為○○，是系爭廣告內容與實際不符。案經原處分機關以民國（下同）106 年 3 月 22 日北市地權字第 10630788600 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人以 106 年 4 月 5 日函

提出說明。嗣原處分機關審認系爭廣告內所登載系爭房屋所在位置、社區名稱與其真正門牌號碼、社區名稱有間，系爭廣告內容確與事實不符，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 款及統一裁罰基準規定，以 106 年 4 月 13 日北市地權字第

10630903400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正。該裁處書於 106 年 4 月 14 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 20 日向本府提起訴願，4 月 2

5 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 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。」

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、本件訴願理由略以：

- （一）系爭廣告物件地址雖有誤植，但該社區門牌兼有○○街及○○街，故與實際狀況之差異不大，社區名稱雖有誤載，但不足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定，應未違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定。
- （二）系爭廣告誤植地址部分已立即修正，並無欺罔之意，更無直接或間接致第三人實質損害，行政處分逕處以罰鍰，無轉圜空間，不符合比例原則。

三、查訴願人為不動產經紀業者，原處分機關審認系爭廣告上標示系爭房屋坐落地點與實際不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之事實，有系爭廣告、委託銷售契

約書等影本附卷可稽；是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告物件因所在社區門牌兼有○○街及○○街，故與實際狀況之差異不大，社區名稱雖有誤載，但不足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定，應未違法；又誤植部分已立即修正，無欺罔之意，更無直接或間接致第三人實質損害，處以罰鍰不符比例原則云云。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，分別為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 點所明定。查本件卷附之委託銷售契約書影本，其上記載系爭房屋建物門牌為臺北市中山區○○街○○巷○○號○○樓，訴願人所刊登之系爭廣告則刊載系爭房屋位於臺北市中山區○○街○○巷；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。再者，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，另因系爭廣告已下架，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
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
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 7 月 20 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）

