

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 106 年 4 月 25 日北市地權字第 10630945200 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為不動產經紀業者，前經新北市政府地政局（下稱新北市地政局）依民眾陳情，查認訴願人於○○○網站刊登之「○○」（坐落於新北市新店區○○路○○段○○巷，物件編號：Sxxxxxxx，下稱系爭物件）售屋廣告（下稱系爭廣告）宣稱「近捷運○○站，僅 160 公尺，走路 2 分鐘即可輕鬆搭捷運。」「○○旁，350 公尺，散步 5 分鐘抵達

.....

..。」涉有廣告不實之情事，新北市地政局乃以民國（下同）106 年 3 月 22 日新北地價字第 1060498267 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，並檢附系爭物件之不動產委託銷售契約書、不動產說明書等相關文件供稽，俾為後續查處。嗣經訴願人以 106 年 3 月 24 日書面回復略以，係因製作物調表時使用 google 衛星地圖查詢定位地址及路線規劃時少輸入「○○巷」，且誤認「捷運○○站」與「捷運○○站」所致，非蓄意廣告不實，並檢附系爭物件之不動產委託銷售契約書及不動產說明書等資料供稽。又新北市地政局檢視訴願人所提供之不動產委託銷售契約書刊載之委託銷售金額新臺幣（下同）9,300 萬元與系爭廣告刊載之銷售金額（8,600 萬元）不符，涉有違反不動產經紀業管理條例情事，因訴願人營業處所在本市，乃以 106 年 4 月 11 日新北地價字第 1060606267 號函移

請

原處分機關處理。

二、嗣原處分機關以 106 年 4 月 14 日北市地權字第 10630912400 號函請訴願人就系爭廣告內容

涉有交通狀況、時間或空間距離與事實不符及委託銷售價格與系爭廣告刊登之售價不符等情，於文到 10 日內以書面提出說明，經訴願人以 106 年 4 月 19 日書面向原處分機關陳

述

意見表示，因系爭物件委託人○○（下稱○君）原委託○○有限公司（下稱○○房屋）

以 9,300 萬元代為銷售，惟經年餘仍未成交，乃再委託訴願人以 8,600 萬元刊登廣告代為銷售，經○○房屋發現後向○君抗議委託銷售價格不同，故於 106 年 3 月 16 日由訴願人再與○君重新簽訂不動產委託銷售契約書，銷售金額變更為 9,300 萬元，惟因疏忽忘了更改系爭廣告銷售金額。案經原處分機關查認從系爭物件地址走路至捷運○○站及○○區所需時間各約 17 分鐘及 22 分鐘，系爭廣告文字敘述之交通狀況、時間或空間距離與事實不符，且廣告刊載之銷售金額與委託銷售契約書所載銷售價格不符，訴願人於同一年度第 1 次違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統

一裁罰基準第 2 點丙類違規事件 9 等規定，以 106 年 4 月 25 日北市地權字第 10630945200 號

處書處訴願人 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 4 月 27 日送達，訴願人不服，於 106 年 5 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯

。

#### 理由

一、查本件訴願人雖未於訴願書載明其所不服行政處分之作成日期字號，惟依訴願人於訴願書後附具之原處分機關 106 年 4 月 25 日北市地權字第 10630945200 號裁處書影本，揆其真

意，應係不服該裁處書，合先敘明。

二、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 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：……（七）交通狀況、時間或空間距離：1. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。……」

內政部 100 年 10 月 31 日研商「如何規範不動產仲介經紀業者刊登廣告之銷售價格等相關事宜」會議紀錄……柒、結論：一、經紀業與委託人簽訂之委託銷售契約書內容如有變更者，應以書面約定之，不得以口頭方式約定。二、經紀業應以委託銷售契約書（或委託銷售內容變更同意書）所載「委託銷售價格」刊登廣告，始符不動產經紀業管理條例規定經紀業之廣告應與事實相符之立法精神……。

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<br>書面通知限期 30 日內改正：<br>1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。…… |

三、本件訴願理由略以：

- （一）本案系爭物件委託人○君同意訴願人以 8,600 萬元之售價刊登系爭廣告，惟因○君另行委託之○○房屋向○君表示訴願人所刊登之銷售價格與○君委託○○房屋銷售價格不同，○君乃與訴願人之營業員○○○（下稱○君）重新簽訂不動產委託銷售

契約書，銷售金額變更為 9,300 萬元，然因疏忽而未更正系爭廣告之銷售金額。

- (二) 另有關係爭廣告所載「近捷運○○站，僅 160 公尺，走路 2 分鐘即可輕鬆搭捷運。」  
「○○旁，350 公尺，散步 5 分鐘抵達.....。」部分，係因○君於使用 google 衛星地圖查詢時地址輸入錯誤所致，亦非蓄意刊登不實廣告。

- 四、查訴願人為不動產經紀業者，其代表人○君於網路刊登如事實欄所述之交通狀況、時間或空間距離與事實不符之系爭廣告，且廣告刊載之銷售金額與委託銷售契約書所載銷售價格不符，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀業查詢列印畫面、系爭廣告網頁、訴願人與○君 105 年 12 月 14 日簽訂之不動產委託銷售契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭廣告係因與○君重新簽訂不動產委託銷售契約書，銷售金額變更為 9,300 萬元，然因疏忽而未更正系爭廣告之銷售金額；系爭廣告交通狀況、時間或空間距離之表示係○君於使用 google 衛星地圖查詢時地址輸入錯誤所致，亦非蓄意刊登不實廣告云云。經查：

- (一) 按不動產經紀業應與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，且所刊登之廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；違者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；而廣告上對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符者，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 項及第 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 點第 7 款第 1 目所明定。是不動產經紀業者應與委託人簽訂委託契約書，並有依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得接近瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，從中取得充足之資訊，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。次按不動產經紀業與委託人簽訂之委託銷售契約書內容如有變更者，應以書面約定之；經紀業應以委託銷售契約書（或委託銷售內容變更同意書）所載委託銷售價格刊登廣告，始符不動產經紀業管理條例規定經紀業之廣告應與事實相符之立法精神，亦有內政部 100 年 10 月 31 日研商「如何規範不動產仲介經紀業者刊登廣告之銷售價格等相關事宜」會議紀錄影本在卷可佐。

- (二) 查本案依卷附系爭廣告影本顯示，其刊登內容略以：「..... 售金：8,600 萬元...  
... 地址：新北市新店區○○路○○段○○巷..... 近捷運○○站，僅 160 公尺，走路 2 分鐘即可輕鬆搭捷運。○○旁，350 公尺，散步 5 分鐘抵達.....。」惟依卷附訴願人與○君 105 年 12 月 14 日簽訂之不動產委託銷售契約書第 2 條約定，系爭物件

### 委

託銷售價格合計 9,300 萬元；次查原處分機關為查明本案系爭物件至捷運○○站及至○○之距離及步行時間，於 google 地圖查詢結果，系爭物件至新北市捷運○○站

步行約 1.3 公里，17 分鐘，至○○步行約 1.6 公里，22 分鐘，此亦有系爭物件於

goog

le 地圖查詢列印畫面在卷足憑。是本案系爭廣告文字敘述之交通狀況、時間或空間距離與事實不符，且廣告刊載之銷售金額與委託銷售契約書所載銷售價格不符，洵堪認定。

- (三) 復查訴願人為內政部登錄有案之不動產經紀業者（登錄號碼：A1-xxxx），而○君為訴願人之代表人，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀業查詢列印畫面及訴願人公司基本資料查詢列印畫面在卷可憑。是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○君既為訴願人之代表人，且系爭廣告之刊登係於其執行業務時，其於系爭廣告所宣稱之交通狀況、時間或空間距離及銷售金額與委託銷售契約書所載銷售價格不符，堪認已有過失；依行政罰法第 7 條規定，訴願人代表人之過失，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同一年度第 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。

六、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 26 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）