

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 2 月 23 日北市地權字第 10630467500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

新北市政府地政局依民眾民國（下同）105 年 12 月 19 日陳情，查認訴願人於○○○網站所刊登之 2 件售屋廣告（物件於委託銷售契約記載為新北市新莊區○○新宿○○棟○○樓、○○棟○○樓，物件編號：SXXXXXXX、SXXXXXXX，後者下稱系爭建物，其廣告下稱系爭廣告）涉有內容不實，違反不動產經紀業管理條例之情事，乃以 105 年 12 月 28 日新北地價字第 1052477

149 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，經訴願人以 106 年 1 月 12 日書面陳述意見

後，因訴願人事務所在本市，爰以 106 年 2 月 10 日新北地價字第 1060258622 號函移請原處分機

關辦理。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中系爭建物（門牌號碼：新北市新莊區○○大道○○段○○號○○樓）用途刊登為住家用，而系爭建物使用執照記載之用途則為一般事務所，該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 106 年 2 月 23 日北市地權字第 10630467500 號裁處書（該裁處書載明代表人為○○○，惟訴

願人於 106 年 1 月 12 日變更代表人為○○○，業經原處分機關以 106 年 8 月 3 日北市地權字第 10

632071200 號函更正代表人姓名為○○○在案）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 3 月 1 日送達，訴願人不服，於 106 年 3 月 28 日在本府法務局網站聲明訴願，3 月 29 日

補具訴願書，4月24日補正訴願程式及補充訴願理由，6月9日補正訴願程式，5月31日、7月

31日補充訴願理由，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。……。」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。」「經紀業經依前項……第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

內政部102年12月16日內授中辦地字第1026041241號函釋：「按不動產經紀業管理條例

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。』次按不動產經紀業廣告處理原則第4點、第6點規定略以：『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。』、『廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（四）廣告圖說：……3、廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。……（十一）建造執照：……2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。』本案不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符……。」

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 other 處罰	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。 或 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……。	

二、本件訴願及補充理由略以：本件委託銷售人○君係將所購買之兩戶預售屋以同一委託銷售契約委由訴願人銷售，並於契約勾選住宅大樓，因尚未完成所有權移轉登記，訴願人無從得知系爭建物門牌，以進行查證。惟訴願人接到原處分機關通知陳述意見時即已要求○君查證該 2 建物門牌，確定系爭建物用途為一般事務所而另一建物為集合住宅後，即修正廣告，是訴願人主觀上無故意過失。依內政部 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 1026

6511621 號函所頒不動產經紀業廣告處理原則第 4 點意旨，經紀業得先以委託契約所載事項刊登廣告後才進行委託物件調查，故不動產經紀業管理條例第 21 條所稱之事實係屬浮動狀態，因契約記載不實導致廣告登載不實不應歸責訴願人，訴願人並無違反行政法上之義務，原處分機關應舉證訴願人主觀上有故意過失，致刊登廣告與事實不符，然原處分並未證明；原處分機關裁罰應依從新從輕原則，優先適用行政罰法第 7 條規定而非該法制定前司法院大法官釋字第 275 號解釋所持之「推定過失」舊見解，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介銷售系爭建物，所為如事實欄所述售屋廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物之 105 莊使字第 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、至訴願人主張委託銷售人係將所購買之兩戶預售屋以同一委託銷售契約委由訴願人銷售，並勾選住宅大樓，因尚未完成所有權移轉登記，訴願人無從查證；惟訴願人其後已修正廣告，主觀上無故意過失；又經紀業得先以委託契約所載事項刊登廣告後才進行委託物件調查，故不動產經紀業管理條例第 21 條所稱之事實係屬浮動狀態，所致廣告登載不實不應歸責訴願人；原處分機關裁罰應依從新從輕原則，優先適用行政罰法第 7 條規定

而非該法制定前司法院大法官釋字第 275 號解釋云云。按不動產經紀業管理條例第 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……。」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銷售系爭建物等 2 預售屋，於系爭廣告刊載系爭建物用途為住家用，依 105 莊使字第 XXXXX 號使用執照存根影本記載，系爭建物用途為一般事務所，是系爭廣告內容難謂與事實相符，亦足使消費者對銷售房屋用途有所誤認，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。雖訴願人主張其無故意過失，然訴願人身為不動產經紀業者，應明瞭不動產經紀業相關法令及委託物件調查程序，況上揭系爭建物領有之使用執照於 105 年 3 月 23 日即已核發，並得於網路查詢，訴願人既未於 105 年 11 月 10 日受委任之初即

查

證系爭建物等 2 建物門牌、正確用途等資訊，而遲至接到原處分機關寄發之通知陳述意見函後方為之，就此堪認有過失；況依前揭內政部 102 年 12 月 16 日內授中辦地字第 10260

41241 號函釋意旨，經紀業與委託人簽訂委託契約書後方得刊登廣告及銷售，且其內容應與事實相符，並註明經紀業名稱；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，如有廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符，或廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符者，得認定為不實廣告，不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 2 項、不動產經紀業廣告處理原則第 4 點、第 6 點定有明文；不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符。經查該函釋意旨，並無容許經紀業與委託人簽訂委託契約書後，即可不就物件內容等事實先予查證，而逕依契約內容刊登廣告，俟事後發現與事實不符再行更正之意。訴願人主張依不動產經紀業廣告處理原則第 4 點規定，經紀業得先以委託契約所載事項刊登廣告後才進行委託物件調查，故事實屬浮動狀態一節，顯係誤解法令。訴願主張，均不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 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 范文清

中華民國 106 年 8 月 28 日  
委員 吳 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 劉 建 宏  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧請假  
副局長 林淑華代行

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）