

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 6 月 20 日北市地權字第 10631509200 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，新北市政府地政局受理民眾檢舉，查得訴願人於其公司網站刊登之售屋廣告（物件編號：XXXXXX，下稱系爭廣告）之該物件屋齡為 17.2 年，所屬社區為新北市新店區「○○」房屋，惟於系爭廣告所屬社區項下則載為○○，另載以：「屋齡不到 10 年.....正對未來○○園區具有增值潛力，臨○○大學校區旁旁.....緊鄰○○夜市商圈.... ..南有臺中市最重要交通動脈○○大道.....」之社區描述，其屋齡及社區之描述與事實不符。案經新北市政府地政局以民國（下同）106 年 5 月 2 日新北地價字第 1060820981 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，經訴願人於 106 年 5 月 22 日以書面陳述意見後，因訴願

人之營業地址在本市，該局乃以 106 年 5 月 26 日新北地價字第 1060979722 號函移請原處分機關

處理。嗣原處分機關審認訴願人刊登之系爭廣告之社區描述內容及屋齡與事實不符，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等規定，以 106 年 6 月 20 日北市地權字第 10

631509200 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 6 月 21 日送達，訴

願人不服，於 106 年 7 月 19 日向本府提起訴願，7 月 21 日補正訴願程式，9 月 5 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 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。」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。」

行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」第 18 條第 1 項、第 3 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」「依本法規定減輕處罰時，裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一；同時有免除處罰之規定者，不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。但法律或自治條例另有規定者，不在此限。」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：……（六）公有公共設施或交通道路：1. 廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與廣告當時之客觀狀況……不符。……（八）廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符。……。」

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：

- （一）本案系爭廣告誤植，僅為作業人員作業之一時疏忽，未具為不實廣告之故意，即不應受罰，始合乎法理之平。且系爭屋齡誤植，並未損及不動產交易秩序及交易者之權益，原處分機關忽視不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法精神與保障目的，逕將系爭廣告認定為不實廣告，實有認事用法不當之違誤。
- （二）原處分機關僅機械性操作統一裁罰基準，違反依具體情況為最適目的考量之義務，有違具體個案正義及比例原則。
- （三）原處分未敘明擇定裁罰金額之原因，且疏未衡及行政罰法第 18 條所揭示之參考因素，有裁量怠惰之違法。
- （四）原處分機關援引內政部函頒之不動產經紀業廣告處理原則，違反法律保留原則，且將之作為裁處依據，原處分顯有違法，應予撤銷。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述售屋廣告有關社區描述內容及屋齡與事實不符之違規事實，有卷附系爭廣告網頁畫面、新北市新店區○○路○○巷○○號○○樓買賣仲介一般委託書等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案系爭廣告誤植，僅為作業人員作業之一時疏忽，未具為不實廣告之故意，即不應受罰，始合乎法理之平；且系爭屋齡誤植，並未損及不動產交易秩序及交易者之權益，原處分機關忽視不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項之立法精神與保障目的，逕將系爭廣告認定為不實廣告，實有認事用法不當之違誤；原處分機關僅機械性操作統一裁罰基準，違反依具體情況為最適目的考量之義務，有違具體個案正義及比例原則；又原處分未敘明擇定裁罰金額之原因，且疏未衡及行政罰法第 18 條所揭示之參考因素，有裁量怠惰之違法；原處分機關援引內政部函頒之不動產經紀業廣告處理原則，違反法律保留原則，且將之作為裁處依據，原處分顯有違法，應予撤銷云云。經查：

- （一）按行政罰法第 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……。」復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……。」又不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 6 款及第 8 款規定，廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與廣告當

時之客觀狀況不符及廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符，得認定為不實廣告。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。易言之，不動產經紀業管理條例除課予業者刊登廣告內容應正確外，亦使其負高度之注意義務，本件訴願人既為專業之不動產經紀業者，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。查本件訴願人所為售屋廣告有關社區描述內容及屋齡與事實不符，業如事實欄所述，且亦為訴願人所不否認，該廣告既係因訴願人之過失而未能揭露正確資訊，即難謂與事實相符，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖，則原處分機關據以裁處訴願人罰鍰，並無違誤。

- (二) 又原處分機關為處理違反不動產經紀業管理條例事件，特訂定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，該裁罰基準係對於行為人違反行政法上義務所為之裁罰性不利處分，為行使法律所授與之裁量權及為使個案處理法律適用一致、符合平等對待原則等目的所訂定；且原處分機關考量訴願人係（按：同一年度）第 1 次違反，爰依不動產經紀業管理條例第 29 條規定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予以裁處最低 6 萬元罰鍰，並無造成損害與所欲達成目的之利益失衡及違反比例原則或裁量怠惰等情事。
- (三) 另查本案原處分機關係以訴願人於網路刊登之廣告內容與事實不符，審認訴願人係違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統

裁罰基準規定裁處訴願人罰鍰，又查不動產經紀業廣告處理原則係內政部為利直轄市、縣（市）主管機關處理不動產經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，而訂頒之行政規則，此觀諸該處理原則第 1 點規定自明；該處理原則僅係內政部就不動產經紀業管理條例相關規定闡明或解釋法規原意，供作原處分機關裁處之參考，原處分機關據以為裁罰依據，並未逾越上開條例之範圍，自無違反法律保留原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，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 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 9 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）