

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 8 日北市地權字第 1

0631483300 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，受託出租門牌號碼為本市信義區○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：xxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市信義區○○路房屋樓層為「13F/112F」，與系爭建物所在樓層及總樓層不符。案經原處分機關以民國（下同）106 年 3 月 27 日北市地權字第 10630817600 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴願人於 106

年 4 月 20 日以書面向原處分機關陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所出租之房屋樓層及總樓層標示確與事實不符，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 6 月 8 日北市地權字第 10631483300 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 12 日送達，訴願人不服，於 106 年 7 月 10 日向本府提起訴願，8 月 15

日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願人雖於訴願書訴願人收受或知悉行政處分之年月日欄、訴願請求欄及事實與理由欄分別記載：「106 年 3 月 27 日北市地權字第 10630817600 號函」、「請求撤銷罰款」及「……因此被罰款六萬塊……於 106 年 6 月 8 日收到台北市地政局的裁處書【附件八，按：訴願書後附臺北市政府非稅款收入收據（NO.016742）】維持原定裁處之處分，……這筆罰款實在太過沉重！……即使全台灣最高的大樓 101 都沒有 112 層……

」惟原處分機關 106 年月 27 日北市地權字第 10630817600 號函僅係通知訴願人陳述意見，而 106 年 6 月 8 日北市地權字第 10631483300 號裁處書注意事項欄記載：「1. 受處分人應持

『臺北市政府非稅款收入收據（NO.016742）』……於規定繳款期限內繳納……揆其真意，應係對該裁處書不服，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。」

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……。

三、本件訴願理由略以：訴願人公司○○○網頁確為 13 樓的 11 樓，經過追查，106 年 3 月 16 日

至 18 日公司網路系統出現問題，電腦部門有請廠商維修，有電腦設備維修紀錄表可證，不是個人的人為疏失；全臺灣最高的大樓 101 都沒有 112 層，任誰都可判斷絕對沒有 112F，並非想吸引客戶賺取佣金而刊登不實廣告。

四、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭租賃廣告網頁畫面、系爭建物一般委託出租契約書及建物登記簿謄本網頁列印資料等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張係因公司網路系統出現問題所造成，並非人為疏失，有電腦設備維修紀錄表可證；且全臺灣最高的大樓 101 都沒有 112 層，任誰都可判斷絕對沒有 112F，並非想吸引客戶賺取佣金而刊登不實廣告云云。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……。」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。

(二) 查依卷附系爭廣告網頁畫面、系爭建物一般委託出租契約書及建物登記簿謄本網頁列印資料等影本所示，系爭廣告刊登之本市信義區○○路房屋樓層為「13F/112F」，與系爭建物所在樓層及總樓層不符；而訴願人為不動產經紀業者，將系爭廣告之標的物件樓層及總樓層記載錯誤，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，致發生刊登系爭建物所在樓層及總樓層之錯誤，自應就其違規行為負其責任，是本件尚難對訴願人為有利之認定。

(三) 至訴願人主張該樓層顯示錯誤為公司網路系統有問題所造成，惟查原處分機關以 106 年 4 月 21 日北市地權字第 10630937600 號函請○○股份有限公司（○○○網站經營業者）說明，依該公司提供系爭廣告物件之歷史修改記錄顯示，系爭廣告修改時間為 106 年 3 月 29 日，修改前之總樓層：112、租售樓層：13；修改後之總樓層：13、租售樓層：11。是系爭廣告並未發現有系統錯誤之紀錄，且訴願人公司網路有問題似應阻斷資料上傳至房屋交易網站，訴願人主張因此導致數字資料有錯，並未舉證以實其說，訴願主張，尚難採據。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。

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（公出）  
委員 張慕貞（代行）  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥  
委員 盛子龍

中華民國 106 年 10 月 5 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）