

訴 願 人 ○○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 9 月 11 日北市地權字第 10632408400 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，前經民眾向原處分機關陳情，訴願人於○○○網站刊登之「捷運○○站★雙面採光★小陽台ˇ天來瓦斯」（坐落於臺北市大安區○○○路○○號○○樓）租屋廣告（物件編號：R5510730，下稱系爭廣告）有與實際樓層不符之情事，案經原處分機關以民國（下同）106 年 8 月 18 日北市地權字第 10632234300 號函通知訴願人於文到 7 日內以書面

提出說明，並檢附本案之不動產委託出租契約書等相關文件供核。嗣經訴願人以 106 年 8 月 23 日書面回復略以，本件訴願人於○○○網所刊登之不動產租賃廣告（R5510730）樓層，與委託書所載之樓層，並無不符，所委託之不動產有挑高 3.8 公尺，故造成該標的廣告照片視覺與一樓樓層稍有出入，並提供本案租賃委託書。案經原處分機關查認系爭廣告樓層欄位刊載「1F」尚無違誤，惟系爭廣告照片之景觀可見鄰近建物屋頂及頂層鐵皮增建，似與實際情形不符，原處分機關於 106 年 9 月 5 日派員至現場勘查，經訴願人現場指告系爭建物位置，現場未查有系爭廣告照片所示之景觀；原處分機關審認訴願人刊登之廣告內容與事實不符，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 點丙類違規事件 9 等規定，以 106 年 9 月 11 日北市地權字第 10632408400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）

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 9 月 13 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 29 日向本府提起訴願，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 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。」

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：……（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、本件訴願理由略以：原處分機關僅因現場勘查時無法進入系爭建物，即以查無本案廣告照片所示之景觀，而認訴願人刊登之不動產出租廣告與事實不符；且訴願人未惡意欺騙，也未造成租屋者實質損害，原處分機關不應裁罰訴願人。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介租賃系爭建物，所為如事實欄所述租屋廣告內容

與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、內政部不動產服務業管理作業系統經紀業查詢列印畫面、系爭建物之 98 使字第 XXXX 號使用執照存根、訴願人與案外人○○股份有限公司 106 年 8 月 15 日簽訂之不動產租賃委託書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。四、至訴願人主張原處分機關僅因現場勘查時無法進入系爭建物，即以查無本案廣告照片所示之景觀，而認訴願人刊登之不動產出租廣告與事實不符；且訴願人未惡意欺騙，也未造成租屋者實質損害云云。經查：

(一) 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，並註明經紀業名稱；違者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；而廣告對不動產之外在環境、視野或景觀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 8 款所明定。是不動產經紀業者有依事實製作廣告內容之義務。

(二) 查本案依卷附系爭廣告影本顯示，其刊登內容略以：「.....坪數：12.08 坪（使用）樓層：1F/13F.....。」雖依卷附訴願人與案外人○○股份有限公司 106 年 8 月 15 日簽訂之不動產租賃委託書影本記載，系爭建物係位於 1 樓，惟本案據原處分機關答辯陳明略以：「.....本案廣告標的為『臺北市大安區○○○路○○號○○樓』建物（1 樓樓高 3.8M），惟依本案廣告照片表示之視野與景觀可居高臨下看見鄰近 2 層建物屋頂及平視 4 樓建物之頂層鐵皮增建，有違一般社會生活經驗，為進一步釐清事實，本局前於 106 年 9 月 5 日派員赴現場勘查，勘查當日雖無法進入本案廣告標的室內，惟廣告標的位於 1 樓，由室內往外可見之視野與景觀與由建物外窗所見相似，故請訴願人於現場指告廣告標的位址，現場勘查結果未查有本案廣告照片所表示之視野及景觀.....。」是本件既經原處分機關派員赴現場勘查結果如上所述，則訴願人刊登之廣告內容與事實不符乙情，洵堪認定。

(三) 至訴願人雖於書面陳述意見時主張，系爭建物挑高 3.8 公尺，造成系爭廣告照片視覺與 1 樓樓層稍有出入；惟其就視覺出入一節所述與勘查結果不符，且未提出具體證據以實其說，自難遽對其為有利之認定；訴願人亦難以其非故意欺瞞、未造成租屋者損害等為由，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。

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
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 12 月 12 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）