

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 27 日北市地權字第 10632476900 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大安區○○路○○段○○號○○樓房屋（下稱系爭建物），該建物領有 71 使字 xxxx 號使用執照，層數共 12 層。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：RXXXXXXX，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市大安區○○路○○段房屋之總樓層為 121 樓，與系爭建物使用執照（71 使字 xxxx 號）所載總樓層為 12 層不同。案經原處分機關以民國（下同）105 年 10 月 4 日北市地權字第 10532633901 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，經訴願人以書面

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載出租房屋之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等規定，以 106 年 9 月 27 日北市地權字第 10632476900 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已更正，無須限期改正。該裁處書於 106 年 9 月 28 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 29 日經由原

處分機關向本府提起訴願，10 月 19 日補正訴願程式，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 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.....。

二、本件訴願理由略以：訴願人之營業員刊登系爭廣告總樓層錯誤是不小心電腦輸入錯誤所致，非故意欺瞞消費者，○○○網路平台樓層輸入欄位並沒有防呆、偵錯機制；1 個資料輸入疏失卻要裁罰 6 萬元，不符比例原則，希望原處分機關能微罪不罰。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有 71 使字 XXXX 號使用執照存根、系爭廣告網頁畫面、帶看同意書、系爭建物標示部及所有權部等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其營業員刊登系爭廣告總樓層錯誤係電腦輸入錯誤云云。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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面、帶看同意書、系爭建物標示部及所有權部等影

本所示，系爭廣告刊登出租之本市大安區○○路○○段房屋樓層為「12F/121F」，總樓層記載為 121 樓；然據系爭建物所領 71 使字 xxxx 號使用執照記載，總樓層為 12 層，則系

爭廣告刊載內容難謂與事實相符，足使消費者對出租房屋總樓層數有所誤認，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。又按行政罰法第 7 條第 2 項規定：「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。」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，委難以其營業員總樓層輸入錯誤為由而邀免責；是本件訴願人之違規事實，洵堪認定。訴願主張，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，另因系爭廣告已更正，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，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 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 1 月 11 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）