

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 11 月 17 日北市地權字第 10633009400 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○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）疑有廣告刊登權狀坪數（7043 坪）與實際權狀坪數（約 7.43 坪）不符之情事，涉違反不動產經紀業管理條例規定；經該局函請訴願人限期提出說明並提供相關資料受檢，訴願人以民國（下同）106 年 7 月 14 日○○不動產字第 106071401 號函復說明略以：「……於廣告輸入時，第一欄坪數 7.43 坪正確無誤，第二欄重複輸入時……誤植為『7043』……」，因訴願人之營業地址在本市，新北市政府地政局乃以 106 年 7 月 24 日新北地價字第 1061392904 號函移請原處分機關處理。經原處分機關審認

系爭廣告刊登之權狀坪數與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，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 規定，以 106 年 11 月 17 日北市地權字第 10633009400 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 11 月 23 日送達，訴願人不服，於 106 年 11 月 27 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 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

。」

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：……（二）不動產面積：1. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符。……。」第 8 點規定：「依第四點、第六點、第七點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：（一）表示或表徵與實際狀況之差異程度。（二）表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。」

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<br>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……。<br>……   |                           |
| 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<br>書面通知限期 30 日內改正：<br>1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰……。<br>…… |                           |

二、本件訴願理由略以：系爭廣告第 1 坪數表示「坪數：7.43 坪」，其廣告坪數與實際權狀坪數 7.43 坪相符；系爭廣告第 2 坪數表示「權狀坪數：7043 坪」，明顯對比第 1 坪數表示

或表徵數值差異太大，超乎常理，並不足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定，依不動產經紀業廣告處理原則第 8 點應不予處罰，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述於系爭廣告刊登權狀坪數與實際權狀坪數不符之違規事實，有卷附系爭廣告網頁畫面、系爭房屋一般租賃委託授權契約書、建物登記謄本等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告第 1 坪數表示「坪數：7.43 坪」，其廣告坪數與實際權狀坪數 7.43 坪相符；系爭廣告第 2 坪數表示「權狀坪數：7043 坪」相較之下坪數差異太大，超乎常理，並不足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定云云。經查：

（一）按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「……廣告及銷售內容，應與事實相符……。」復按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……。」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：……（二）不動產面積：1. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符……。」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。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。查本件訴願人所為租屋廣告有關刊登權狀坪數與實際權狀坪數不符，業如事實欄所述，且亦為訴願人所不否認，該廣告既未能揭露正確資訊，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）再查系爭廣告有關坪數之欄位分別為坪數及權狀坪數，○○○網站廣告欄位之相關刊登說明中，房屋現況坪數欄位之填寫說明為「請填寫室內實際使用坪數」，房屋權狀坪數欄位之填寫說明為「請填寫權狀登載之內容」，故此 2 欄位之定義既不一致，訴願人又於此 2 欄位刊登不同內容，即是呈現不同之坪數供點閱之消費者瞭解使用坪數內容及權狀坪數內容，以判斷房屋之真實狀況。則訴願人主張廣告已呈現正確權狀坪數，不足採據。另系爭房屋權狀坪數約為 7.43 坪，訴願人廣告刊登為 7043 坪，既與事實不符即屬未盡揭露正確資訊之義務，自足以影響交易相對人之判斷，且本件已有民眾投訴廣告內容與事實不符，訴願人尚難以坪數差異太大，並不足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定為由，冀邀免責。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 韻 茹

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

中華民國 107 年 2 月 13 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）