

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 12 月 7 日北市地權字第 10633125600 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（下稱新北地政）接獲民眾檢舉訴願人於○○○網站刊登之 9 筆租屋廣告（房屋編號：CC285574、CC189570、CC288111、CC190495、CC301317、CC304516、CC301333、CC286721、CC188725）內容不實，涉違反不動產經紀業管理條例規定；經新北地政分別以民國（下同）106 年 10 月 6 日新北地價字第 10619893693 號、106 年

10 月 11 日新北地價字第 10620059074 號函請訴願人於文到 15 日內提出說明並檢附不動產委託租賃契約書供核，訴願人分別以 106 年 10 月 26 日及 106 年 11 月 16 日函復說明係公司員工對○○○

○操作不熟悉誤植錯誤，並於發現錯誤（有誤 Key）時，馬上下架等語；嗣因訴願人之登記地址在本市，經新北地政查得有 7 筆租屋廣告與不動產租賃委託授權契約書及其謄本資料不符，乃以 106 年 11 月 30 日新北地價字第 1062332931 號函移請原處分機關處理。經原處分機關

審認訴願人刊登之房屋編號為 CC285574、CC288111、CC190495、CC301317、CC304516、CC301333、CC286721 等 7 筆租屋廣告（下稱系爭廣告），內容與租賃委託授權契約書及相關謄本資訊不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，且本次係同一年度（106 年）第 2 次違規裁罰（第 1 次係原處分機關 106 年 11 月 17 日北市地權字第 10633009400 號裁處書處新臺

幣〔下同〕6 萬元罰鍰），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規定，以 106 年 12 月 7 日北市地權字第 10633125600 號裁

處書處訴願人 13 萬元罰鍰（該裁處書受處分人之代表人國民身分證統一編號欄誤植「AXXXXXX」

XXXX」，原處分機關嗣以 107 年 1 月 11 日北市地權字第 10730175300 號函更正為「AXXXXXXXXXX

」），另因系爭廣告業已下架，無須限期改正。該裁處書於 106 年 12 月 14 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 8 日向本府提起訴願，1 月 10 日、2 月 8 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。……（十三）其他涉及不實廣告內容。」

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……。 2. 第 2 次處 7 萬元以上 17 萬元以下罰鍰……。

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人之離職員工○○○（下稱○君）自 106 年 1 月 2 日起至 106 年 9 月 5 日共 8 個多月任職期間因為無底薪，很少進公司，訴願人無法得知○君網路工作

業情況，○君於 106 年 9 月 5 日離職，訴願人即請○君下架全部網路廣告並立下保證書，○君被開除尚在家裡作業，本案係○君個人私下之行為，有其承諾書可證，應依不動產經紀業管理條例第 32 條有關非經紀業而執行仲介業務之規定對○君裁罰，而非對訴願人裁罰，請撤銷原處分。原處分機關 106 年 12 月 7 日北市地權字第 10633125600 號裁處書將

代表人身分證字號打成 AXXXXXXXXX，正確應為 AXXXXXXXXX，此張裁處書是無效的。

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之內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭廣告網頁畫面、系爭廣告所刊登房屋之租賃委託授權契約書（下稱委託契約）及建物登記第二類謄本等影本可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案係○君被開除尚在家裡作業，其個人私下之行為，應依不動產經紀業管理條例第 32 條有關非經紀業而執行仲介業務之規定對○君裁罰云云。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……。(十三) 其他涉及不實廣告內容。」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。

(二) 查本件訴願人刊登之租屋廣告，房屋編號 CC285574 刊登之坪數 81 坪、押金 1 個月租金、總樓層數 3 層樓，與該建物總面積約 63.525 坪、總樓層數 2 層樓及委託契約所載押金 2 個月租金不符；房屋編號 CC288111 刊登之租金每月 47 萬元、坪數 468 坪及押

金

2 個月租金，與該建物謄本所載面積換算約為 415.1 坪及委託契約所載租金 46.8 萬元、押金 90 萬元不符；房屋編號 CC190495 刊登之坪數 27.9 坪及總樓層數 15 層，與該

建

物坪數 24.02 坪、總樓層數 7 層不符；房屋編號 CC301317 刊登之租金 79 萬，與委託契

約

約所載每坪 1,700 元（坪數 463.8 坪，租金應為 78 萬 8,460 元）不符；房屋編號

CC304

516 刊登之坪數 50 坪、押金 3 個月租金、總樓層數 18 層，與該建物坪數 51.8 坪、總樓

層

層數 19 層及委託契約所載押金 2 個月租金不符；房屋編號 CC301333 刊登之坪數 72.2 坪、押金 3 個月，與該建物坪數 78.91 坪及委託契約所載押金 2 個月租金不符；房屋編號 CC286721 刊登之坪數 320 坪，與該建物坪數 501.99 坪不符；有卷附系爭廣告等網頁畫面、委託契約書及建物登記第二類謄本等影本可稽，訴願人對於系爭廣告刊登之內容有不實之情形亦不爭執。

(三) 再查訴願人為不動產經紀業者，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，並對其刊登之不動產仲介廣告之正確性承擔較高之注意義務；次依行政罰法第 7 條第 2 項規定，訴願人所屬職員、受僱人或從業人員之過失，推定為訴願人之過失。是本案縱如訴願人主張系爭廣告係○君所刊登，惟查系爭廣告更新日期除房屋編號 CC190495 (106 年 9 月 14 日) 外，106 年 5 月 23 日至 106

年 8 月

19 日，皆在○君任職於訴願人之期間 (106 年 1 月 2 日至 106 年 9 月 5 日)，訴願人尚難

據此冀邀免責。訴願主張，不足採據。本件訴願人刊登之租屋廣告內容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。另訴願人主張該裁處書之受處分人代表人國民身分證統一編號欄誤植「XXXXXXXXXX」，原處分機關業以 107 年 1 月 11 日北市地權字第 10730175300 號函更正為「XXXXXXXXXX」，此與行政處分之生效與否無涉。從而，原處分機關審認訴願人本次係於同一年度第 2 次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，處訴願人 13 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 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 5 月 7 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）