

臺北市政府 107.10.11. 府訴二字第 1072091532 號訴願決定書

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 107 年 6 月 13 日北市地權字第 10730894500 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松山區○○○路○○段○○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：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市松山區○○○路○○段房屋樓層為「14F/14F」，與系爭建物總樓層不符。案經原處分機關以民國（下同）107 年 2 月 27 日北市地權字第 10730690900 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人於

107 年 4 月 18 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 107 年 6 月 13 日北市地權字第 10730894500 號裁處書（因系爭廣告之編號有誤繕，業

經原處分機關以 107 年 9 月 4 日北市地權字第 1076013856 號函更正在案）處訴願人新臺幣（下

同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正。該裁處書於 107 年 6 月 20 日送達，訴願人不服，於 107 年 7 月 13 日向本府提起訴願，8 月 13 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。」

內政部 107 年 5 月 8 日內授中辦地字第 1070419580 號函釋：「主旨：關於不動產經紀業所

為不動產租賃廣告標的總樓層與事實不符疑義……。說明……二、……委任事務受有報酬者，受任人（經紀業）應以善良管理人之注意處理委任事務（民法 535 條參照），且以居間為營業者（經紀業）關於訂約事項有調查之義務（民法第 567 條參照）。是本案經紀業自應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數之義務，倘經貴局查明經紀業所為不動產租賃廣告標的總樓層數確與事實不符，除有行政罰法第 7 條第 1 項規定之非出於故意或過失行為外，得依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰。」

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。 ……

第 5 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算。」

二、本件訴願理由略以：訴願人接受客戶委託出租 14 層樓物件，業務助理刊登廣告一時疏忽將出租樓層 14 樓、總樓層 15 樓，誤同時打字成 14 樓，主觀上並無製作虛偽不實廣告之故意；比較不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款、食品安全衛生管理法第 45 條第 1 項

及第 2 項規定，食品安全衛生影響國人健康甚鉅，接觸廣告的人數亦大過不動產租賃物件，最輕者罰 4 萬元，不動產業竟初罰 6 萬元，有失比例原則。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有內政部不動產服務業管理作業系統一經紀業備查查詢列印畫面、97 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭廣告網頁畫面、系爭建物房屋委託租賃契約書及建物標示部等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其業務助理刊登系爭廣告因疏忽誤將總樓層打字成 14 樓，主觀上並無製作虛偽不實廣告之故意；又不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款規定初罰 6 萬元，有

違比例原則云云。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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面、系爭建物房屋委託租賃契約書及建物標示部等影本所示，系爭廣告刊登出租之本市松山區○○○路○○○段房屋樓層為「14F/14F」；然據系爭建物所領 97 使字第 xxxx 號使用執照存根影本記載，總樓層為 15 層，則系爭廣告刊載內容未揭露正確資訊，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，自有礙交易安全，而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均應主動瞭解遵循，並應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數之義務（參照內政部 107 年 5 月 8 日內授中辦地字第 1070419580 號函釋意旨）；然本件竟疏於

核

對，致發生刊登系爭建物總樓層之錯誤，委難以其職員打字疏忽為由而邀免責。至訴願

人主張不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款規定最低罰 6 萬元，有違比例原則一節

；經查不動產經紀業管理條例是否違反比例原則涉及違憲審查，非屬訴願所得審究範圍。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，另因系爭廣告已下架，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 劉 建 宏
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 10 月 11 日

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）