

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 7 月 23 日北市地權字第 1076008408 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信義區○○路○○段○○巷○○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○○巷房屋之行政區記載與系爭建物坐落之行政區不符。案經原處分機關以民國（下同）107 年 7 月 5 日北市地權字第 1076007381 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明並檢

附不動產委託租賃契約書供核，訴願人以 107 年 7 月 10 日書面陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容所載出租房屋之行政區確與事實不符，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 7 月 23 日北市地權字第 1076008408 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 107 年 7 月 27 日送達，訴願人不服，於 107 年 8 月 21 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件依內政部不動產服務業管理作業系統登錄畫面所示，訴願人之代表人原為○○○，於 107 年 8 月 28 日變更為○○○，合先敘明。
- 二、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。」

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。……。」

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
（不動產經紀業管理條例）	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。 ……。	

三、本件訴願理由略以：系爭廣告為登打者一時疏失將出租標的所屬行政區域信義區誤勾選為松山區，非不實廣告，該廣告不致逾越一般人所能接受之程度，或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，因為信義區租金行情比松山區高，且廣告刊登出標的地址比行政區域更重要，並已明確標示出租地點為臺北市○○路○○段○○巷，絕無不實；又系爭廣告自刊登以來無人洽詢過，更無人看屋，該廣告何來妨礙交易秩序與損害賠償？且依民法第 98 條規定，解釋意思表示，應探求當事人真意，原處分機關不求真意，以登打錯誤即為不實廣告，實有考量之虞；另依行政法院 39 年判字第 2 號判例意旨，本件誤植廣告行政區域即為違法之事實，實有待商榷。請撤銷原處分

。

- 四、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，有系爭廣告網頁畫面、系爭廣告所刊登房屋之房屋出租委託書（下稱委託書）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭廣告為登打者一時疏失將出租標的所屬行政區域信義區誤勾選為松山區，該廣告不致逾越一般人所能接受之程度，或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；又系爭廣告自刊登以來無人洽詢過，更無人看屋，該廣告何來妨礙交易秩序與損害賠償云云。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。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及事實相符。本件查依卷附系爭廣告網頁畫面影本所示，系爭廣告刊登出租系爭建物之行政區為「松山區」，然查得系爭建物坐落之行政區確為信義區，且委託書記載，系爭建物之行政區亦為「信義區」，則系爭廣告刊載內容即與事實及委託書不符，足使消費者對出租房屋行政區有所誤認，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，委難以其登打者疏失為由而邀免責；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，原處分應予維持。
- 六、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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 11 月 19 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）