

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 8 日北市地權字第 1

0760012352 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○○街○○號○○樓及大安區○○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、Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內分別記載所出租之本市信義區○○街房屋樓層為「4F/4F」及大安區○○路○○段○○巷房屋樓層為「7F/7F」，與系爭建物所在樓層不符。案經原處分機關分別以民國（下同）107 年 5 月 9 日北市地權字第 10760012461 號及 107 年 5 月 11 日北市地權字第 1076001584

號函通知訴願人提出說明，並提供委託租賃契約受檢，訴願人於 107 年 6 月 5 日以書面向原處分機關說明表示，係訴願人之員工誤繕。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所出租房屋之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第 2 點等規定，以 107 年 6 月 8 日北市地權字第 10760012352 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰

，另因系爭廣告已下架，無須限期改正。該裁處書於 107 年 6 月 13 日送達，訴願人不服，於 10

7 年 6 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 25 日、9 月 4 日補正訴願程式及補充訴願理

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 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。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：（一）建築物坐落地點：廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。……（十三）其他涉及不實廣告內容。」

內政部 106 年 5 月 9 日內授中辦地字第 1061304009 號函釋：「……說明：……三、

又

不動產經紀業廣告處理原則第 6 點規定，係例示經紀業銷售廣告得認定為不實之態樣，尚非以同點各款之規定為限，且其同點第 1 款、第 13 款列有『建築物坐落地點』、『其他涉及不實廣告內容』之規定，倘經紀業者刊登不動產銷售廣告之總樓層、樓層及型態與事實不符者，自得依上開處理原則查處。……」

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、本件訴願及補充理由略以：廣告內容與事實不符，實屬誤繕，○○○網時常改變操作方式，才導致此次誤繕，訴願人發現○○○網平台系統故障時已即時下架，並未造成任何人權益受損，但無法提供該平台系統故障資料，請求原處分機關不罰。

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，有系爭廣告網頁畫面、不動產租賃一般委託書、專任委託書（下稱委託書）、系爭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○○○網時常改變操作方式及其平台系統故障，才導致此次誤繕，訴願人發現時已即時下架，並未造成任何人權益受損云云。經查：

（一）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.....。」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：（一）建築物坐落地點：廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。.....（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。再依內政部 106 年 5 月 9 日內授中辦地字第 1061304009 號函釋意旨，倘經紀業者刊登不動產銷售廣告之樓層與事實不符者，自得依上開處理原則認定為不實廣告，並為查處。

（二）查本件依卷附系爭廣告網頁畫面、系爭建物標示部等影本所示，系爭廣告刊登之本市信義區○○街房屋樓層為「4F/4F」、大安區○○路○○段○○巷房屋樓層為「7F/7F」，與系爭建物所在樓層不符；而訴願人為不動產經紀業者，將系爭廣告之標的物件樓層記載錯誤，其廣告未揭露正確資訊，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。訴願人既為專業之不動產經紀業者，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，並對其等刊登不動產仲介廣告之正確性，承擔較高之注意義務；然本件竟疏於核對，致發生刊登系爭建物所在樓層之錯誤，自應就其違規行為負其責任。訴願人主張○○○網平台系統故障，惟未能舉證以實其說，自不足採。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 范 文 清
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 3 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）