

臺北市政府 108.02.01. 府訴二字第 1086101007 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 10 月 12 日北市地權字第 10760153961 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信義區○○街房屋之型態與系爭建物之型態不符。案經原處分機關以民國（下同）107 年 9 月 26 日北市地權字第 10760154401 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明並檢附不動產委託租賃契約書供核，訴願人於 107 年 10 月 5 日向原處分機關提出書面陳述意見表示，系爭廣告誤刊登為公寓，係因新人選錯租屋型態等語。嗣原處分機關審認系爭廣告內容所載出租房屋之型態確與事實不符，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 10 月 12 日北市地權字第 10760153961 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（系爭廣告業已改善）。該裁處書於 107 年 10 月 16 日送達，訴願人不服，於 107 年 11 月 5 日向本府提起訴願，11 月 7 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 24 條之 1 規定：「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移

轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」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。……。」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：……（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
(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。 ……。	

二、本件訴願理由略以：

(一) 公寓大廈管理條例第 3 條規定，並無對何謂「公寓」、「大樓」之建物型態有明確劃

分，學理與法律上均統稱為「集合式住宅」，該名稱與建物型態、層次、層數並無絕對相關性，原處分機關以系爭廣告標示為「大樓」並非「公寓」而開罰，以無明確定義之泛稱，卻援引不動產經紀業管理條例第 21 條規定，認為訴願人廣告不實，作為裁罰依據，援引顯有違誤。

(二) 系爭廣告均已載明層數及層次 (11/19)，已詳細揭露系爭建物並附上其內部照片，且屋況 1 欄業已說明位於○○商圈，「大樓」24 小時管理，「飯店式公設」等，按一般社會通念「大樓 24 小時管理」，指大樓、具 24 小時管理之保全服務，原處分機關認訴願人未說明型態為「大樓」，有斷章取義之虞。

(三) 系爭建物均已充分揭露該租賃之價金、坪數、押金、管理費等，並上傳與標的實際現場相符之圖片供參，具一般普通知識經驗已可合理判斷該標的之型態及印象。原處分機關以型態欄位訴願人未點選為「大樓」，即認定訴願人廣告不實，過於偏頗；原處分機關之裁罰未依行政罰法第 18 條第 1 項規定參考因素審酌，對訴願人業已造成財務上之嚴重負擔，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租賃仲介一般委託書 (下稱委託書) 等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、訴願人主張公寓大廈管理條例第 3 條規定，並無對何謂「公寓」、「大樓」之建物型態有明確劃分；系爭廣告均已載明層數及層次，屋況欄已說明大樓 24 小時管理，具一般普通知識經驗已可合理判斷該標的之型態；原處分機關之裁罰未依行政罰法第 18 條第 1 項規定參考因素審酌云云。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.....。」又經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊；不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 定有明文。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。再查內政部地政司不動產租賃成交案件實際資訊申報作業畫面顯示，依建物型態之不同，區分為公寓 (5 樓含以下無電梯)、透天厝、店面 (店舖)、辦公商業大樓、住宅大樓 (11 層含以上有電梯)、華廈 (10 層含以下有電梯)、套房 (1 房 1 廳 1 衛)、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等類型，有關不動產之建物型態已有明確之說明，訴願人係不動產經紀業者，其經營仲介業務，對於申報登錄成交案件之資訊，自知之甚稔，並對刊登不動產仲介廣告之正確性，承擔較高之注意義務；復依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型態為「公寓」，惟查系爭建物並非公寓，則系爭廣告刊登內容即與事實不符，足使消費者對出租房屋型態有所誤認，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，訴願人自應就其違規行為負其責任；是本件訴願人之違規事實，洵堪認定。又原處分機關為處理違反不動產經紀業管理條例事件，特訂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，該裁罰基準為行使法律所授與之裁量權及為使個案處理法律適用一致、符合平等對待原則等目的所訂定；是原處分機關審酌訴願人違規次數及所生影響等情，依裁罰基準處訴願人法定最低額罰鍰 6 萬元，難謂未有衡諸行政罰法第 18 條第 1 項規定之情事；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，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 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 2 月 1 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）