

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 108 年 7 月 29 日北市地權字第 1086017655 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【原設立登記於本市信義區○○○路○○段○○號○○樓之○○，民國（下同）108 年 8 月 22 日變更登記地址】為不動產經紀業者，經民眾陸續向原處分機關、新北市政府地政局（下稱新北地政）及桃園市政府地政局（下稱桃園地政）檢舉其有違反不動產經紀業管理條例之情事，分別查得訴願人於○○○網站刊登如附表所示物件編號之 18 則售屋廣告（下稱系爭廣告）均未註明經紀業名稱，僅於「經紀業」欄位登載「專營-臺北市・新北市-法拍」，公司名欄位登載「專業-法拍屋・金拍屋-首選」。案經原處分機關、新北地政及桃園地政分別通知訴願人提出說明，訴願人亦分別以書面陳述意見，因斯時訴願人登記地址在本市，新北地政、桃園地政分別將其查核之案件移由原處分機關處理。原處分機關審認系爭廣告未註明經紀業名稱，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，以 108 年 7 月 29 日北市地權字第 1086017655 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）15 萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。原處分於 108 年 7 月 30 日送達，訴願人不服，於 10

8 年 8 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 27 日補正訴願程式，11 月 15 日補充訴願理

由，109 年 1 月 30 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人之代表人原為○○○，嗣變更為○○○，訴願人並於 108 年 9 月 27 日聲明由變更後代表人○○○承受訴願，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.....第二十一條第一項、第二項.....規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之.....。」

不動產經紀業廣告處理原則第 5 點規定：「經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：1. 直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為『公司』或『商號』.....。」

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
	裁罰法條
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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關未依行政程序法規定，給予訴願人陳述意見機會，有違正當法律程序；原處分機關應查明案涉所有○○會員帳號及電話門號之申請人，而非僅以其中 2 個會員帳號註冊時 IP 為訴願人，即推定 18 則廣告均為訴願人刊登；原處分機關應查明廣告中之聯絡電話 XXXXX 之使用者，而非僅依該電話號碼通話者告知，另行搜尋 LINE ID：XXXXXX 後，率認定訴願人員工即為該電話使用者，甚或系爭廣告中 11 則之刊登者；原處分未敘明理由與法令依據，對訴願人第 1 次違規行為處 15 萬元罰鍰，違背禁止恣意原則、差別待遇原則及比例原則。

四、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有內政部不動產服務業管理作業系統查詢列印畫面、系爭廣告網頁列印畫面及本案廣告所

涉帳號、電話、IP 位址整理表影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未給予訴願人陳述意見機會，僅以案涉其中 2 個○○○網會員帳號註冊時 IP 為訴願人，推定系爭廣告均為訴願人刊登；並僅依 XXXXX 電話號碼通話者告知，另行搜尋 LINE ID：XXXXXX 後，即認定訴願人員工為該電話使用者，甚或系爭廣告中 11 則之刊登者；原處分未敘明理由與法令依據，對訴願人第 1 次違規行為處 15 萬元罰鍰，違背禁止恣意原則、差別待遇原則及比例原則云云。經查：

(一) 按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項及第 29 條第 1 項第 3 款規定，經紀業刊登廣告應

註明經紀業名稱；違者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。是經紀業者有揭露正確資訊，明示經紀業名稱，並依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解該經紀業之風評、商譽及不動產之真實狀況及租售條件，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。

(二) 經查新北地政、桃園地政及原處分機關分別以 108 年 2 月 25 日新北地價字第 1080338462

號、108 年 2 月 25 日北市地權字第 1086004159 號、108 年 2 月 27 日桃地價字第 1080010066

號、108 年 3 月 15 日北市地權字第 1086006901 號、108 年 3 月 18 日新北地價字第 10804722

05 號、108 年 5 月 9 日新北地價字第 1080843058 號及 108 年 7 月 4 日北市地權字第 10860157

012 號函請訴願人就系爭廣告未註明經紀業名稱、售價疑義及其所主張網路遭盜用等，提出說明，並經訴願人於 108 年 4 月 15 日、7 月 3 日及 7 月 16 日等 5 份書面說明表示，其

刊載廣告均會加註名稱，否認該等廣告為其刊登，又因難以知悉何人連結其開放式網路，且礙於技術問題，無法提供網路被盜用之證明及變更網路開放設定之歷程資料等語，訴願人主張未給予其陳述意見之機會，與事實不符，不足採據。

(三) 次查原處分機關於 108 年 1 月 10 日上午 9 時 51 分撥打系爭廣告序號 5 之聯絡電話 XXXXX，

該電話使用者未接聽，旋即於同日上午 9 時 55 分由電話號碼 XXXXX 回撥詢問是否曾撥打 XXXXX 電話及是否有看屋需求，並告知於 LINE 搜尋 ID：XXXXXX 加為好友後，將於 LINE 上

提供物件詳細資訊；爰原處分機關查得 XXXXX 電話係訴願人所屬營業員○○○所使用；此有 XXXXX 及 XXXXX 之通話時間截圖、○○○之 LINE 對話紀錄影本附卷可稽。復查刊

登序號 5、7、10、17、18 廣告之○○網會員帳號 m-XXXXXXX、m-XXXXXXX 之註冊 IP 用戶均為訴願人，m-XXXXXXX 所留之會員電話為 XXXXX，序號 7 廣告之廣告聯絡電話為 XXXXX，XXXXX 為會員帳號 m-XXXXXXX 刊登序號 6、8 廣告所留之廣告聯絡電話及會員帳號 m-XX XXXXX 所留之電話；而會員帳號 m-XXXXXXX 刊登序號 4 廣告之廣告及會員電話均為 XXXXX，XXXXX 為案外人○○○（下稱○君）所租用，其將門號提供予○○○（下稱○君）使用，○君復將該門號租予訴願人員工○○○使用；而序號 1 至 4、9、11 至 16 廣告之聯絡電話均為 XXXXX，刊登該等廣告之會員帳號分別為 m-XXXXXXX、m-XXXXXXX、m-XXX XXXX、m-XXXXXXX，其等註冊 IP 用戶為高○○（下稱○君），經○君說明其公司為網咖，而序號 4 廣告所留會員電話 XXXXX 為序號 7 廣告所留之廣告聯絡電話，而序號 7 廣告

之 IP 用戶為訴願人，此亦有中華電信通聯紀錄查詢系統查詢結果列印畫面、○君及○君之陳明書、○君之回復說明、○○網會員資料影本在卷可憑。又查本案據原處分機關答辯陳明略以：「……實務上不動產經紀業刊登不動產廣告，多以交叉使用兩支以上電話門號之方式執行仲介業務，亦即於廣告上留有某一電話號碼，經有興趣的民眾撥打該電話，再經不動產經紀業透過另一電話號碼回撥給該民眾進行物件接洽事宜……」是訴願人應係同時使用 XXXXX、XXXXX 二支門號，方能透過 XXXXX 通話紀錄得知原處分機關撥打之電話號碼，並以 XXXXX 門號回撥，縱訴願人未同時使用此 2 支門號，XXXXX 電話之使用人，亦應與訴願人有一定關係，訴願人始能得知原處分機關撥打之電話號碼。爰原處分機關於比對勾稽本案廣告聯絡電話、591 會員帳號、會員電話及 IP 位址用戶等，審認系爭廣告均為訴願人所刊登，並無違誤；訴願主張，不足採據。

（四）另訴願人主張原處分未敘明理由與法令依據，違背禁止恣意原則、差別待遇原則及比例原則一節。查原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，並綜合考量訴願人刊登未註明經紀業名稱之廣告達 18 則，違規情節與所生影響非屬輕微，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處訴願人 15 萬元罰鍰，已於裁處書上敘明

，並無訴願人所稱違反禁止恣意原則、差別待遇原則及比例原則之情事。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、另有關訴願人於 108 年 10 月 16 日再次申請閱覽卷宗一節，查訴願人申請閱覽之內容，其中有關 591 房屋交易網會員、廣告聯絡電話及 IP 位址資料部分核屬為第三人權益及其他依法律或基於公益有保密之必要，且為政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業，依訴願法第 51 條第 3 款、第 4 款及政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款規定，

不得提供閱覽；另關於「○○網廣告、會員帳號、廣告聯絡電話、會員聯絡電話、廣告IP位址整理表」部分為其他依法律或基於公益，有保密之必要，且係政府機關為實施監督、管理、檢（調）查、取締等業務，而取得或製作監督、管理、檢（調）查、取締對象之相關資料，其公開或提供將對實施目的造成困難或妨害者，依訴願法第51條第4款及政府資訊公開法第18條第1項第4款規定，不得提供閱覽。訴願人如對本次閱覽卷宗之處置不服，得依訴願法第76條規定，併同訴願決定提起行政訴訟，併予指明。

七、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。

附表

序號	廣告物件編號	廣告聯絡電話	591 會員帳號	591 會員電話	IP 用戶
1	S5656431	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	高○○
2	S5596232		m-XXXXXXX	XXXXXX	
3	S5596233		m-XXXXXXX	XXXXXX	
4	S5680584		m-XXXXXXX	XXXXXX	
5	S5847366	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	訴願人
6	S5799176	XXXXXX	m-XXXXXXX	-	-
7	S5929335		m-XXXXXXX	XXXXXX	訴願人
8	S5699722		m-XXXXXXX	-	-
9	S5878260	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	高○○
10	S6010166	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	訴願人
11	S5793239	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	高○○
12	S5857221		m-XXXXXXX		
13	S5857205		m-XXXXXXX		
14	S5857184		m-XXXXXXX		
15	S5857173		m-XXXXXXX		
16	S5857160		m-XXXXXXX		
17	S5089288	XXXXXX	m-XXXXXXX	XXXXXX	訴願人
18	S5089237				

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 吳泰雯
 委員 王曼萍
 委員 陳愛娥
 委員 洪偉勝
 委員 范秀羽

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）