

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 11 月 19 日北市地權字第 1086027764 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○○樓之○○房屋（下稱系爭建物）。原處分機關接獲民眾反映，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，廣告內記載出租之本市信義區○○○路○○段房屋樓層為「8F/12F」，與系爭建物總樓層為 11 層不符。案經原處分機關以民國（下同）108 年 9 月 27 日北市地權字第 10860242981 號函通知訴願人於文到 10 日內提

出說明，訴願人於 108 年 10 月 23 日以書面向原處分機關陳述意見表示，舊有過期物件中有使用刊登 2 次內文與外顯都顯示總樓層為 11 樓，不知為何再度刊登會變總樓層為 12 樓之錯誤資料。原處分機關乃函請○○股份有限公司（下稱○○公司）就訴願人所述釐清是否屬實；經該公司以 108 年 11 月 11 日函復略以，系爭廣告會員填寫的地址為臺北市信義區○○○路○○段○○號○○樓，網路程式系統自動抓取總樓層，因該址查詢之總樓層為 12 樓，故網站程式自動顯示總樓層為 12 樓。嗣原處分機關審認訴願人受託出租之系爭建物總樓層為 11 層，惟訴願人於系爭廣告填寫錯誤門牌資料導致總樓層內容與事實不符，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 108 年 11 月 19 日北市地權字第 1086027764 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 108 年 11 月 21 日送達，訴願人不服，於 108 年 12 月 12 日向本府提起訴願，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。 ……	

」

二、本件訴願理由略以：訴願人輸入地址時本就可隱藏門牌，因同業競爭壓力大所以一般業界幾乎不會顯示詳細與正確門牌，故都會選擇隱藏門牌。○○公司系統提供可以隱藏門牌且先前刊登曝光亦無疏失情事，只因○○公司資料校對後使訴願人誤觸總樓層廣告刊登不實，亦未在校對程式上線後提醒與通知訴願人，有爭議與不公平之處，請重新考量

。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為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、系爭建物一般委託租賃契約書、建物標示部列印資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其輸入地址時本就可隱藏門牌，○○公司系統提供可以隱藏門牌，因該公司資料校對疏失使系爭廣告總樓層刊登不實云云。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。查本件依系爭廣告網頁畫面、系爭建物一般委託租賃契約書及標示部列印資料等影本所示，訴願人受託出租之系爭建物門牌號碼為「臺北市信義區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○」，總樓層為 11 層；惟查系爭廣告刊登出租之本市信義區○○○路○○段房屋樓層為「8F/12F」，總樓層為 12 層，與訴願人受託出租之系爭建物總樓層為 11 層不符，則系爭廣告刊登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。至訴願人主張○○公司系統提供可以隱藏門牌，因該公司資料校對疏失使系爭廣告總樓層刊登不實等語；據原處分機關訴願答辯書之理由三記載，依○○公司之會員刊登規則第 2 條規定「需真實填寫房屋訊息……2.2 不可地址不實。如：房屋實際地址與所發佈地址不符。……」查訴願人於環署主環署主網站後台所填寫之地址為「臺北市信義區○○○路○○段○○號○○樓」（72 年使 xxx 號使用執照）與訴願人受託出租之系爭建物地址「臺北市信義區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○」（86 使字 xxx 號使用執照）不一致，且訴願人於訴願書自承其輸入地址時本就可隱藏門牌，不會顯示詳細與正確門牌等語，可知本件訴願人對於在後台填寫地址之正確性負有注意義務，其填寫錯誤地址，致系統依該地址自動帶出總樓層，訴願人又未盡校對之責，導致總樓層刊登錯誤。基上，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，對於執行業務所使用之系統平台相關規範亦應事先瞭解，卻違反會員刊登規則填寫錯誤地址，致系統出現對應之總樓層與其所欲刊登廣告標的（系爭建物）之總樓層不符，亦未即時校對確認，則訴願人就系爭廣告內容與事實不符之違規事實，應有過失責任，其尚難以○○公司資料校對疏失而邀免責。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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 2 月 26 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）