

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 109 年 2 月 17 日北市地權字第 1096003010 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，受託出售門牌號碼為本市北投區○○路○○巷○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查認訴願人於○○○網站刊登之售屋廣告（物件編號：Sxxxxxxx，下稱系爭廣告），系爭建物照片與刊登之權狀坪數、總價及格局不符。原處分機關以民國（下同）109 年 2 月 3 日北市地權字第 10960026142 號函通知訴願人於文到

7 日內提出說明，訴願人於 109 年 2 月 11 日以書面向原處分機關陳述意見表示，系爭廣告係不小心誤植另 1 戶銷售物件照片，且刊登之權狀坪數、總價及格局皆無錯誤等語；嗣原處分機關審認系爭廣告刊登系爭建物之照片確與事實不符，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 款及行為時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 109 年 2 月 17 日北市地權字第 1096003010 號裁處書處訴願

人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。該裁處書於 109 年 2 月 20 日送達，訴願人不服，於 109 年 3 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。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。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。」

不動產經紀業廣告處理原則第 4 點第 1 項規定：「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：……（四）廣告圖說：……3. 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。……」

行為時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。 ……	

第 5 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算。」

- 二、本件訴願理由略以：公司人員於刊登廣告時，只是作業上的時程出現了小小錯置與疏忽，並未造成任何消費者權利上之損失，亦沒有蓄意去詐欺任何消費者，且系爭廣告也已即時下架，無故意為不實廣告之行為，純屬無心之過失，並無故意引人錯誤之表示或表徵，亦無不法侵害他人之權利，不應以不實廣告論處。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物不動產說明書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張係公司人員於刊登廣告時無心過失而誤植系爭廣告標的之照片，且系爭廣告已即時下架，無故意為不實廣告，亦無不法侵害他人之權利，不應以不實廣告論處云云。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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出售之系爭建物照片與系爭建物不動產說明書之銷售物件簡介實景圖不符；則系爭廣告刊登內容未揭露正確資訊，難謂與事實相符，足使消費者對出售房屋之實際情形有所誤認，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。復按行政罰法第 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，並善盡注意義務；然本件竟疏於核對，致發生刊登系爭建物照片之錯誤；且其員工係為執行訴願人所受委託仲介出售不動產業務，而致廣告刊登內容與事實不符，堪認有過失；訴願人既未提出已善盡監督管理責任之具體事證供核，自難以本件係員工錯置疏忽為由，冀邀免責。又系爭廣告縱已下架，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。訴願主張，尚難採據。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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 6 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）