

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 109 年 11 月 4 日北市地權字第 10960293062 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中正區○○○路○○段○○號○○樓房屋（1 樓為樓梯部分，下稱系爭建物）。原處分機關接獲民眾檢舉訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：R9418705，下稱系爭廣告）出租系爭建物 1 樓，惟實際為出租系爭建物 2 樓。原處分機關以民國（下同）109 年 9 月 9 日北市地權字第 10960230942 號函（下稱 109 年 9 月 9 日函）通知訴願人於文到 7 日內以書面提出說明；訴願人以 109 年 9 月 15 日書面向原處分機關陳述意見表示，其受委託實際出租範圍是 1 樓部分店面及 2 樓，1 樓部分店面為出入口；經與○○○網站客服人員確認，刊登物件樓層為 1、2 樓時，廣告僅會顯現 1 樓出租資訊等語；原處分機關以 109 年 9 月 25 日北市地權字第 10960235721 號函（下稱 109 年 9 月 25 日函）請○○股份有限公司協助查復該公司○○○網廣告，若刊登物件樓層為 1、2 樓時，廣告是否僅會出現 1 樓出租資訊，並提供操作頁面供參；經○○股份有限公司以 109 年 10 月 19 日數字（法）字第 1091019001 號函（下稱 109 年 10 月 19 日函）復原處分機關略以，因○○○網設計原因，刊登頁面之樓層欄位僅可支持填寫單個樓層或整棟出租 / 售，若刊登物件為多個樓層且非整棟時，還需請會員於廣告屋況說明處備註。原處分機關審認系爭廣告刊登系爭建物出租範圍與事實不符，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 109 年 11 月 4 日北市地權字第 10960293062 號裁處書（下稱原處分）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）。原處分於 109 年 11 月 9 日送達，訴願人不服，於 109 年 11 月 19 日向本府提起訴願，12 月 15 日、12 月 29 日補

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：……（十三）其他涉及不實廣告內容。」

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 3 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 4 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止計算。」

二、本件訴願理由及補充理由略以：訴願人按所有權人一般委託書內容填寫，並依○○交易網設計原則刊登廣告同一地址多個門牌號欄位完成填寫 1+2 樓，但○○交易網之廣告頁面只會顯現 1 樓，廣告標題說明是 1 樓進出，照片說明 2 樓範圍，非民眾反映僅為出租 2 樓；訴願人並無

違反不動產經紀業管理條例第 21 條規定之行為，原處分係出於誤認事實。

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，原處分機關 109 年 9 月 9 日函、109 年 9 月 25 日函、○○股份有限公司 109 年 10 月 19 日函及地籍資料查詢建物標示部等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張按所有權人一般委託書內容填寫，並依○○交易網設計原則刊登廣告同一地址多個門牌號欄位完成填寫 1+2 樓，但○○交易網之廣告頁面只會顯現 1 樓，廣告標題說明是 1 樓進出，照片說明 2 樓範圍，非民眾反映僅為出租 2 樓云云。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……。」次按不動產經紀業廣告處理原則第 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。」是經紀業者有揭露正確資訊，依委託書所載招租範圍，製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解該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。查訴願人接受委託仲介出租系爭建物，並簽訂不動產租賃一般委託書，該委託書載明委託仲介出租之房屋地址為本市中正區○○○路○○段○○號 1+2 樓（1 樓為樓梯部分）；惟訴願人於○○網所刊登之系爭廣告標題為「1 樓可進出好運用/室內 80 坪有電梯」、樓層欄為「1F/11F」，並未載明出租範圍為系爭建物 1+2 樓，1 樓為樓梯部分，則系爭廣告刊載內容即與事實及委託書不符，足使消費者對出租範圍有所誤認，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。訴願人雖主張在○○交易網刊登出租樓層為 1、2 樓，廣告頁面卻只出現 1 樓出租資訊云云；惟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，縱○○○網廣告頁面僅能刊登單一樓層，訴願人仍應於系爭廣告屋況說明欄載明系爭建物實際出租範圍，以免誤解，是難認訴願人無可歸責。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
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽
委員 郭介恒

中華民國 110 年 3 月 15 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）