

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 109 年 12 月 1 日北市地權字第 10960315052 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，原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站（下稱系爭網站）刊登租屋廣告（物件編號：R9941443，下稱系爭廣告），所出租之本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建築物（下稱系爭建物）為 4 層樓公寓，惟訴願人於廣告內記載所出租之系爭建物型態為電梯大樓，與實際型態為公寓不符。原處分機關以民國（下同）109 年 10 月 22 日北市地權字第 10960271322 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人以 109 年 10 月 26 日函向原處分機關陳述意見表示，系爭廣告為成交下架物件，因系爭網站並無將「成交」與「下架」分開，故所有下架關閉之物件亦為成交物件等語；嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所載系爭建物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（下稱裁罰基準）等規定，以 109 年 12 月 1 日北市地權字第 10960315052 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 12 月 3 日送達，訴願人不服，於 109 年 12 月 18 日向本府提起訴願，12 月 23 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 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。委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。」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：……（十一）建造執照：…… 2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符……。」

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

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：訴願人廣告成交下架後，系爭網站並未完全關閉此物件，擅自揭露至「已成交」物件，並將其行動電話除掉註明「成交」提供大眾瀏覽；使用者如更改錯誤資訊或物件已經出租會直接按成交下架，讓物件關閉，使消費者無法瀏覽，惟系爭網站無經過使用者同意，擅自變更為網站成交資訊，並非訴願人故意讓消費者看到廣告進行銷售行為；原處分機關開罰廣告不實，顯然與事實不符，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭建物營造執照存根、建物標示部列印資料及

系爭廣告網頁畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張使用者如更改錯誤資訊或物件已經出租會直接按成交下架，使消費者無法瀏覽，惟系爭網站無經過使用者同意，擅自變更為網站成交資訊，並非訴願人故意讓消費者看到廣告云云。經查：

（一）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。次按不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定，廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符者，得認定為不實廣告。

（二）查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出租之系爭建物型態為「電梯大樓」；然依系爭建物營造執照存根影本記載，其主要用途為「公寓住宅」，則系爭廣告刊載內容未揭露正確資訊，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，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖。又訴願人係不動產經紀業者，自應對其刊登不動產仲介廣告之正確性，承擔較高之注意義務；惟依經營系爭網站之○○股份有限公司 109 年 11 月 18 日數字（法）字第 1091118002 號函所示，若刊登之物件未成交需關閉下架，需致電客服中心代為操作；另系爭網站之會員刊登規則「廣告時間」項下亦載明：「一、若您刊登的房屋資訊需要刪除，您可以至會員中心使用線上申訴，或直接來電客服中心讓客服做刪除處理……」是訴願人未以致電系爭網站客服中心方式下架，致系爭網站以系爭廣告物件已成交形式顯示；且系爭廣告中系爭建物型態不實已如前述，訴願人自應就其違規行為負責。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，另因系爭廣告業已下架，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 王 曼 萍
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 16 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）