

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 11 日北市地權字第 10960299402 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松山區○○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登系爭建物租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告），廣告內記載所出租之系爭建物位於「台北市大安區○○○路」，行政區記載與事實不符。案經原處分機關以民國（下同）109 年 10 月 27 日北市地權字第 10960272442 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明並檢附委託租賃契約書供核，訴願人以 109 年 11 月 3 日函陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容所載出租系爭建物之行政區與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依同條例行為時第 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 11 日北市地權字第 10960299402 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正。原處分於 109 年 11 月 12 日送達，訴願人不服，於 109 年 11 月 24 日向本府提起訴願，110 年 1 月 7 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。」行為時第 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 6 點規定：「六、廣告有下列表示或表
 徵之一者，得認定為不實廣告：（一）建築物坐落地點：廣告上標示
 建築物坐落地點與實際不符。.....。」

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 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。	

二、本件訴願理由略以：大安區與松山區對出租而言差異極小，且系爭廣告上地圖所示或文字所示皆為○○○路，建築物坐落地點及路段並無標示錯誤，並無與事實不符。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述於系爭廣告刊登之內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物標示部資

料、不動產一般租賃委託授權契約書、臺北市政府民政局門牌整合檢
索列印畫面、經紀業備查列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據
。

四、至訴願人主張大安區與松山區對出租而言差異極小，且系爭廣告上地
圖所示或文字所示之建築物坐落地點及路段並無標示錯誤，系爭廣告
並無不實云云。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。復按不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 1 款規定
，廣告上標示建築物坐落地點與實際不符，得認定為不實廣告。
- (二) 查本件依卷附臺北市政府民政局門牌整合檢索列印畫面及建物標示
部資料影本記載，系爭建物之門牌號碼為「臺北市『松山區』○○
○路○○號○○樓」。惟查系爭廣告刊登出租系爭建物之行政區為
「大安區」，則系爭廣告刊載內容即與事實不符，足使消費者對出
租房屋之行政區有所誤認，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。是本件訴願人之違規事實，洵堪認定
。本件訴願人既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，並應本於受任人及居間人之職
責，善盡調查委託標的坐落之行政區之義務（參照內政部 107 年 5 月
8 日內授中辦地字第 1070419580 號函釋意旨）；然本件竟疏於核對
，致發生刊登系爭建物坐落之行政區錯誤，自難認訴願人無可歸責
。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 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 3 月 29 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）