

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 110 年 3 月 31 日北市地權字第 11060082182 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陳情，查得訴願人於○○○網站（下稱系爭網站）刊登租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告），所受託出租之本市內湖區○○街○○巷○○號○○樓之○○○建築物（下稱系爭建物）格局為 2 房 2 廳 2 衛 2 陽台，惟訴願人於廣告內屋況說明欄位記載所出租之系爭建物為「內湖區精選優質四房」，與實際格局不符。原處分機關以民國（下同）110 年 3 月 15 日北市地權字第 11060061371 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人以 110 年 3 月 19 日安禾北內房字第 1100319 號函向原處分機關陳述意見表示，系爭廣告頁面確有格局說明不一情形，此錯誤發生為舊資料複製貼上所致，並無誇大不實之犯意等語；嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所載系爭建物之格局確與事實不符，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 110 年 3 月 31 日北市地權字第 11060082182 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（另系爭廣告已改正，無須限期改正）。原處分於 110 年 4 月 6 日送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 22 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 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章.....。」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 1 點規定：「為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）處理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本原則。」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：.....（三）廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符.....。」

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：不動產之租賃及代理銷售係屬不同之經紀服務內涵；訴願人純屬租賃仲介服務，並無銷售之事實，故原處分機關裁罰顯非適法。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述刊登系爭廣告內容與

事實不符之違規事實，有系爭建物簡易型一般租賃委託書及系爭廣告網頁畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其屬租賃仲介服務，並無銷售之事實云云。經查：

- (一) 按不動產經紀業刊登之廣告及銷售內容，應與事實相符，不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項已有明定。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。又同條例第 22 條第 1 項規定：「不動產之交易、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章……」顯見立法者已認知不動產之租賃及代理銷售在實務上亦常為不動產經紀業之服務範圍。次按不動產經紀業廣告處理原則係為利直轄市、縣（市）主管機關處理不動產經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全而訂定；廣告應與委託契約書內容及事實相符；廣告之格局配置與事實不符者，得認定為不實廣告，該原則第 1 點、第 4 點第 1 項及第 6 點第 3 款亦有明揭。是不動產經紀業受託居間或代理刊登之廣告包含銷售及租賃不動產案件。
- (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屋況說明為「內湖區精選優質四房」；然依系爭建物簡易型一般租賃委託書影本記載，其格局為「2 房 2 廳 2 衛 2 陽台」，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格局有所誤認，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。又不動產經紀業受託居間或代理刊登之廣告包含銷售及租賃不動產案件已如前述，訴願人尚難執其係租賃仲介並非銷售為由而邀免其責。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，另因系爭廣告業已改正，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 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
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 7 月 6 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）