

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 4 月 22 日北市地權字第 11060104392 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○○段○○巷○○弄○○號○○樓建物（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：Rx xxxxxxxx，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）110 年 3 月 18 日北市地權字第 11060063992 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 110 年 3 月 24 日說明書並檢附房屋仲介帶看同意書〈一般租賃委託書〉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 110 年 4 月 22 日北市地權字第 11060104392 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 110 年 4 月 23 日送達，訴願人不服，於 110 年 5 月 10 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。」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：「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。……。」

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 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：○○網未能正確執行除錯功能，致訴願人不慎將行政區選為大安區，原處分機關認定事實及裁罰原因顯有過嚴，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、房屋仲介帶看同意書〈一般租賃委託書〉、臺北市政府民政局門牌整合檢索引印畫面、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○○網未能正確執行除錯功能，致訴願人不慎將行政區選為大安區，原處分機關認定事實及裁罰原因顯有過嚴云云。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影本記載，系爭建物之門牌號碼為「臺北市『松山區』○○○路○○段○○巷○○弄○○號」。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，並善盡調查委託標的坐落之行政區之義務；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。復依原處分機關 110 年 4 月 1 日北市地權字第 1106007071 號函詢○○股份有限公司有關○○○網站輸入地址欄位有無除錯功能疑義，經○○股份有限公司 110 年 4 月 13 日數字（法）字第 1100413001 號函回復略以，該網站於臺北市大安區、松山區均有錄入○○○路○○段街道，故會員選擇該 2 區後，均可搜尋該街道；又該網站目前暫未開發地址除錯功能，會員須自行確認刊登地址。是無訴願人所指應由網執行除錯功能之情事；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，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	陳	愛	娥
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 19 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）