臺北市政府 111.05.20.　府訴二字第 1116081883 號訴願決定書

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 111 年 3 月 2 日北市地權字第 11160046062 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，受託出租本市士林區○○路○○巷○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關接獲民眾反映，查得訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號： Rxxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載出租系爭建物之房屋樓層為「 2F/6F」，與系爭建物總樓層為 7 層不符。案經原處分機關以民國（下同）111 年 2 月 14 日北市地權字第 11160032392 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人於 111 年 2 月 21 日以書面向原處分機關陳述意見表示，因訴願人公司業務人員輸入錯誤，只是單純按錯電腦按鍵。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所載出租房屋之總樓層標示確與事實不符，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 1 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 111 年 3 月 2 日北市地權字第 11160046062 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 111 年 3 月 3 日送達，訴願人不服，於 111 年 3 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。」第 29 條第 1 項第 1 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之

：一、違反……第二十一條……第二項……規定……處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

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）應以善良管理人之注意處理委任事務（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 | | 甲 |
|---|---|---|
| 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 1 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。<br>……。 |
| 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：<br>1.第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。<br>…… |

」

二、本件訴願理由略以：訴願人公司業務人員因輸入錯誤，將房屋總樓層 7 樓誤刊登為 6 樓；只是單純按錯電腦按鍵，小錯誤並不會影響消費者的認知或誤導權益，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，有內政部不動產服務業管理作業系統－經紀業備查查詢列印畫面、73 使字第 xxxx 號使用執照存根、系爭廣告網頁畫面、系爭建物租賃委託同意書及建物標示部等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其公司業務人員因輸入錯誤，只是單純按錯電腦按鍵，小錯誤並不會影響消費者的認知或誤導權益云云。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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出租系爭建物之房屋樓層為「 2F/6F」；然依系爭建物所領 73 使字第 xxxx 號使用執照存根及建物標示部影本記載，系爭建物總樓層為 7 層，則系爭廣告刊載內容未揭露正確資訊，難謂與事實相符，足使消費者對出租房屋總樓層數有所誤認，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。又按行政罰法第 7 條第 2 項規定：「法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」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，並應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數之義務（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總樓層之錯誤，委難以業務人員疏失為由而邀免責。復查系爭廣告標的為訴願人所受委託租賃之不動產，該業務人員為執行訴願人所受委託仲介租賃不動產業務，而致廣告刊登內容與事實不符，堪認有過失，且依行政罰法第 7 條規定，訴願人所僱用人員之過失，即推定為訴願人之過失；則訴願人既未提出其已善盡監督管理責任之具體事證供核，其自難以本件係業務人員輸入錯誤等為由，冀邀免責。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，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　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　111　年　5　月　20　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）