

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 111 年 4 月 22 日北市地權字第 11160096391 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：R12142297，下稱系爭廣告），所受託出租之建物（下稱系爭建物）地址為臺北市松山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，惟訴願人卻刊登為臺北市松山區○○○路○○段○○巷，涉有刊登系爭廣告內容與事實不符之情形。原處分機關以民國（下同）111 年 3 月 31 日北市地權字第 11160078162 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人於 111 年 4 月 18 日向原處分機關陳述意見表示，公司處理網路廣告刊登數量龐大，雖難免忙中有錯，疏於確認，自承確有疏失，然考量實際違規樣態，尚屬輕微且可立即修正，亦屬情有可原，非故意為之等語，並提供本案一般租賃委託契約書（下稱系爭租賃委託契約書）影本。原處分機關審認訴願人刊登系爭廣告內容與事實不符，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 4 月 22 日北市地權字第 11160096391 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 111 年 4 月 27 日送達，訴願人不服，由代理人於 111 年 5 月 24 日在本府法務局網站聲明訴願，111 年 5 月 25 日補具訴願書，7 月 1 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 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 1 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關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 2 點規定：「本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。」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。……（十三）其他涉及不實廣告內容。」

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。……
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 15 日內改正： 1.第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

	<p>.....</p> <p>二、處理違規事件九時，單次經查獲所刊登之廣告及銷售內容，與事實不相符者，依該次查獲廣告件數數量，按下列基準處罰(最高以 30 萬元為限)：</p> <p>1.查獲廣告件數 1 件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。</p> <p>.....</p>
--	---

」

- 二、本件訴願理由略以：消費者於廣告上架後，會實際評估物件所在地是否為其所實用需求，再聯絡業務人員實際看屋，評估坪數、租金、交通地點等各項要素，不會因一時地點誤植，影響交易相對人合理判斷並作成交易決定。系爭建物實際地點為臺北市松山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，因廣告刊登平台誤植為臺北市松山區○○○路○○段○○巷，惟查松山區並無○○○路，該訊息誤差顯為一時文字誤植，而非有意為之，更非有欺瞞消費者，影響不動產交易秩序行為，原處分機關逕予認定為不實廣告而裁處，實有違誤。
- 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，有系爭租賃委託契約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、至訴願人主張消費者於廣告上架後，會實際評估物件所在地是否為其所實用需求，再聯絡業務人員實際看屋，評估坪數、租金、交通地點等各項要素，不會因一時地點誤植，影響交易相對人合理判斷並作成交易決定云云。經查：
- (一) 按經紀業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 項定有明文；其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊，避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其作成錯誤之交易決定。次按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；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；揆諸不動產經紀業廣告處理原則第 4 點及第 6 點規定自明。
- (二) 查本件依系爭租賃委託契約書影本載明租賃地址為臺北市松山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，然依系爭廣告網頁畫面影本所示，系爭建物地址卻載為本市松山區○○○路○○段○○巷，足見

系爭廣告刊登系爭建物地址與事實不符。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，並善盡注意義務，以免消費者對出租房屋型態有所誤認，無法得知正確資訊，致與前揭規定之立法意旨相悖。本件原處分機關審認訴願人刊登系爭廣告之系爭建物地址與事實不符，已足使人就系爭建物地址之客觀狀況陷入錯誤判斷，並無違誤。本件訴願人於111年4月18日向原處分機關陳述意見時既自承確有疏失，自應予以處罰。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，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	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 8 月 8 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）