

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 11 月 24 日北市地權字第 1116029085 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，臺中市政府地政局受理民眾陳情，查得訴願人於○○網站刊登臺中市豐原區○○街等不動產（下稱系爭不動產）法拍物件廣告（物件編號：S12246084，下稱系爭廣告），價格欄及法定用途欄登載新臺幣（下同）「1,846 萬元」及「住家用」，與法院公告最低拍賣價格為「3,605 萬 6,000 元」、使用執照記載使用類組為「旅社」不符，經以民國（下同）111 年 10 月 27 日中市地價二字第 1110047910 號函通知訴願人陳述意見，訴願人以 111 年 11 月 14 日書面陳述意見；因訴願人開業所在地在本市，臺中市政府地政局爰以 111 年 11 月 16 日中市地價二字第 1110051142 號函（下稱 111 年 11 月 16 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關審認系爭廣告記載系爭不動產價格及法定用途與事實不符，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 11 月 24 日北市地權字第 1116029085 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已下架，無須限期改正）。原處分於 111 年 11 月 28 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 27 日向本府提起訴願，112 年 2 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書雖未記載不服之行政處分書文號，惟記載：「……訴願人於網路提供拍賣訊息並無不實……深盼……撤銷本處分……。」揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。
- 二、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，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 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：……（十一）建造執照：…… 2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符……。」

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 2 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 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……。	

」

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人於第 1 次拍賣公告至流標期間於網路提供訊息，僅係推測（預估）法院最後拍賣（特拍，特別變賣程序後之減價拍賣）之價格供參考；系爭不動產所在大樓，商業或辦公性質不高，多為住家使用，把價值性低的寫成價值性高的才有可能屬廣告內容不實，若把價值性高的寫成價值性低的可能反應真實情況。

四、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，有系爭廣告網頁列印畫面、臺灣臺中地方法院 111 年 9 月 23 日中院平 111 司執果字第 115064 號公告、系爭不動產使用執照查詢列印畫面、臺中市政府地政局 111 年 11 月 16 日函、訴願人 111 年 11 月 14 日書面陳述意見等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其於第 1 次拍賣公告至流標期間於網路提供訊息，僅係推測（預估）法院最後拍賣（特拍，特別變賣程序後之減價拍賣）之價格供參考；系爭不動產所在大樓，商業或辦公性質不高，多為住家使用，把價值性低的寫成價值性高的才有可能屬廣告內容不實，若把價值性高的寫成價值性低的可能反應真實情況云云。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。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。復按廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符者，得認定為不實廣告，揆諸不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定自明。
- （二）查本件訴願人為不動產經紀業者，其於○○網站刊登系爭不動產法拍物件之系爭廣告，價格欄及法定用途欄登載「1,846 萬元」及「住家用」，與法院公告最低拍賣價格為「3,605 萬 6,000 元」、使用執照記載使用類組為「旅社」不符，有卷附系爭廣告網頁列印畫面、臺灣臺中地方法院 111 年 9 月 23 日中院平 111 司執果字第 115064 號公告及使用執照查詢列印畫面等影本可稽，則訴願人刊登之系爭廣告既未揭露正確資訊，難謂與事實相符，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖，原處分機關據以裁罰，並無違誤，訴願主張把價值性低的寫成價值性高的才有可能屬廣告內容不實等，不足採據。
- （三）復依原處分機關 112 年 1 月 16 日北市地權字第 1116031657 號函所附訴願答辯書理由 4 記載略以：「……訴願人表示所列刊登廣告價格係特拍預估價，並以法院最後一次拍賣的推測價格……供消費者參考。然按強制執行法第 95 條規定所規範之特別變賣程序，為第二次減價拍賣（第三拍）後未拍定，自公告起三個月內依原定拍賣條件為應買……為進一步釐清特拍預估價定義，本局特電洽臺灣臺中地方法院表示，法院拍賣上沒有特拍預估價這個名詞，只有特拍價，特拍價為第三次拍賣底價……是就本案廣告用語『特拍預估價』應是指第二次減價拍賣（第三拍）之原定拍賣價格（2,307 萬 5840 元，

第一次拍賣底價 36,056,000 元* 0.8*0.8=23,075,840 元)。而訴願人自承依特別變賣程序後之減價刊登(1,846 萬元, 第一次拍賣底價 36,056,000 元* 0.8*0.8*0.8=18,460,672 $\approx$ 18,460,000 元), 可證訴願人未依規定計算並刊登特拍的預估價……。」可知關於訴願人於系爭廣告內另記載標示價格為法院特拍預估價一節, 業經原處分機關向法院查詢確認法院拍賣沒有特拍預估價此一名詞, 僅有特拍價(即第 3 次拍賣底價), 又訴願人之真意似指第 2 次減價拍賣價格, 惟其所載價格亦與應計算得出之第 2 次減價拍賣價格不符, 爰原處分機關審認訴願人於系爭廣告登載價格與事實不符, 尚非無憑。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, 以免消費者對不動產拍賣型態有所誤認, 無法得知正確資訊, 致與前揭規定之立法意旨相悖; 訴願人主張其僅係推測法院最後拍賣之價格供參考一節, 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, 另因系爭廣告業已下架, 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。

六、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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
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
委員	李	建	良
委員	宮	文	祥

中華民國 112 年 2 月 23 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)

