

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 114 年 5 月 12 日北市地權字第 1146010222 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，新北市政府地政局依陳情查得訴願人於○○房屋交易網站（下稱系爭網站）刊登售屋廣告（物件編號：XXXXXXXX，廣告標題：《○○○○》新北輕軌 K6 站高樓層景觀四房，下稱系爭廣告），其中車位刊登為「機械式」，與所受託出售之建物（下稱系爭建物，地址為新北市新店區○○路○○段○○號○○樓）之車位為「坡道平面式」不符，經以民國（下同）114 年 4 月 11 日新北地價字第 1140685019 號函通知訴願人陳述意見並請其提供系爭建物之不動產委託銷售契約書供核，訴願人以 114 年 4 月 23 日書面陳述意見。因訴願人登記地址在本市，新北市政府地政局爰以 114 年 5 月 1 日新北地價字第 1140847907 號函（下稱 114 年 5 月 1 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建物之不動產委託銷售契約書記載車位為坡道平面式，系爭廣告記載系爭建物車位為機械式，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 款規定，以 114 年 5 月 12 日北市地權字第 1146010222 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已改正，無須限期改正）。原處分於 114 年 5 月 14 日送達，訴願人不服，於 114 年 5 月 28 日經由原處分機關向本府提起訴願，114 年 7 月 23 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 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。」

行政罰法第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；……。」

不動產經紀業廣告處理原則第 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。」

二、本件訴願理由略以：系爭廣告對於不動產現況使用及法律上使用限制之說明，符合委託契約書及使用執照內容，並非廣告不實；本案違規內容輕微且非出於故意，並於主管機關通知前即自行更正廣告，未造成實際交易混淆或損失，應依行政罰法第 18 條規定減輕處罰；請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有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、新北市政府地政局 114 年 5 月 1 日函、訴願人 114 年 4 月 23 日書面陳述意見、系爭建物之不動產委託銷售契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告對於不動產現況使用及法律上使用限制之說明，符合委託契約書及使用執照內容，並非廣告不實；本案違規內容輕微且非出於故意，並於主管機關通知前即自行更正廣告，未造成實際交易混淆或損失，應依行政罰法第 18 條規定減輕處罰云云：

（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。

（二）查本件訴願人為不動產經紀業者，其於系爭網站刊登銷售系爭建物之系爭廣告，車位欄登載「機械式」，與系爭建物之不動產委託銷售契約書記載為「坡道平面式」不符，有卷附系爭廣告網頁畫面列印、系爭建物之不動產委託銷售契約書等影本可稽；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。

- (三) 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，刊登廣告時應詳實檢視所刊登不動產廣告之正確性，使消費者了解不動產正確之資訊後判斷是否進行交易，以保障消費權益及維護不動產交易秩序；其疏未注意本件系爭建物之不動產委託銷售契約書之車位記載為「坡道平面式」，於系爭廣告車位欄登載為「機械式」，縱非屬故意，亦難謂無過失。又縱訴願人於主管機關通知前即自行更正廣告，然此屬事後改善行為，尚不影響違規事實之成立。至訴願人主張其未造成實際交易混淆或損失等節，僅為原處分機關依行政罰法第 18 條第 1 項規定，於法定罰鍰額度內，考量訴願人違規情節裁處罰鍰金額高低之事由。本件原處分機關業已審酌訴願人之違規情節，依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，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，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱（請假）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）