

訴 願 人 ○○○○股份有限公司

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 114 年 9 月 15 日北市地權字第 1146021195 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，新北市政府地政局查得訴願人所製發「○○○○ 2 房車位」紙本售屋廣告（下稱系爭廣告）刊載「……登記 6.29 坪……」，與受託出售之建物（下稱系爭建物，地址：新北市新店區○○○路○○號○○樓）實際坪數約 26.29 坪不符，涉廣告不實，經以民國（下同）114 年 7 月 21 日新北地價字第 1141413632 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、不動產說明書等文件供核，訴願人以 114 年 8 月 4 日、8 月 18 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 9 月 5 日新北地價字第 1141802287 號函（下稱 114 年 9 月 5 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關查得依系爭建物之謄本，含車位總面積為 86.91 平方公尺即約 26.29 坪，惟系爭廣告刊載為 6.29 坪，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 9 月 15 日北市地權字第 1146021195 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 9 月 17 日送達，訴願人不服，於 114 年 10 月 15 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，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（下稱廣告處理原則）第 4 點規定：「廣告應與委託契約書內容及事實相符。」第 6 點第 2 款規定：「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（二）不動產面積：1. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記面積之面積不符……。」第 8 點規定：「依第四點、第六點、第七點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：（一）表示或表徵與實際狀況之差異程度。（二）表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。」

二、本件訴願理由略以：現今資訊流通快速管道多樣，消費者主要資訊來源已轉向網路或社群媒體，訴願人官網所載資訊均正確無誤，尚提供 3D 實境看屋、線上發問等服務，系爭廣告誤植錯誤既得由正確官網資訊及其他媒介所補正，對一般具普通知識經驗之消費者之判斷不具實質影響，原處分機關逕以紙本數字誤植即認定廣告不實，顯屬機械式適用法律。訴願人接獲主管機關通知後即刻停止派報，影響範圍甚小，對市場秩序與消費者權益未造成任何實質損害；原處分機關未依行政罰法第 18 條第 1 項審酌責任與情節，違反比例原則，請依廣告處理原則第 8 點規定，衡酌差異程度及實際影響，對於情節輕微或初犯者，優先採行政指導或糾正。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述刊載系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告，新北市政府地政局 114 年 9 月 5 日函、不動產說明書、建物登記第一類謄本等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告誤植錯誤既得由正確官網資訊及其他媒介所補正，對一般具普通知識經驗之消費者之判斷不具實質影響，原處分機關逕以紙本數字誤植即認定廣告不實，顯屬機械式適用法律；又其接獲主管機關通知後即刻停止派報，對市場秩序與消費者權益未造成任何實質損害，原處分機關未依行政罰法第 18 條第 1 項審酌責任與情節，違反比例原則，請依廣告處理原則第 8 點規定，衡酌差異程度及實際影響，對於情節輕微或初犯者，優先採行政指導或糾正云云

:

- (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。次按廣告處理原則第 6 點第 2 款規定，廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記面積之面積不符者，得認定為不實廣告。
- (二) 查本件訴願人為不動產經紀業者，其於系爭廣告刊登銷售系爭建物之坪數為 6.29 坪，與系爭建物之不動產說明書及建物謄本登載總面積為 86.91 平方公尺即約 26.29 坪數不符，有卷附系爭廣告、系爭建物之不動產說明書及建物登記第一類謄本等影本可稽；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；其疏未注意系爭建物坪數於系爭廣告登載為「6.29 坪」，依法自應受罰，尚難以對一般具普通知識經驗之消費者之判斷不具實質影響為由，冀邀免責。至訴願人主張對市場秩序與消費者權益未造成任何實質損害等，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，另因系爭廣告業已停止發送，無須限期改正，並無違誤，亦難謂違反比例原則。又違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項定規定，而依同法第 29 條第 1 項第 1 款規定處罰者，並無應先行政指導或糾正之規定。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
委員 張 慕 貞

委員 陳 愛 娥
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 12 月 12 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）