

臺北市政府 99.12.09. 府訴字第 09970135600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 陳○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

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 99 年 9 月 3 日北市地權字第 09932399600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所屬經紀營業員鍾○○經民眾檢舉，於「北市豪宅大師房屋鍾○○不動產房屋網」（網址：○○）刊登本市中山區明水路「明水富御」建案之商業性售屋廣告，文字敘及客廳、主臥等可供住家使用之家具配置圖（下稱系爭廣告），因該建案建物領有 98 使字第 xxx 號使用執照，其使用分區為「商業區（供一般商業使用）」，且經本府都市發展局查認該址位於「臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」計畫範圍內，土地使用分區屬商業區（供一般商業使用），不得作為住宅使用，並以民國（下同）99 年 7 月 6 日北市都規字第 09934136500 號函請原處分機關查處。嗣原處分機關以系爭廣告註明之使用用途與系爭建案建物之主要用途不符，乃以 99 年 7 月 12 日北市地權字第 09931943900 號函，請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，案經訴願人以 99 年 7 月 21 日（收文日）函說明後，原處分機關審認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 2 款規定，以 99 年 9 月 3 日北市地權字第 09932399600 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 99 年 9 月 6 日送達，訴願人不服，於 99 年 9 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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「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。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員……。」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 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第二十一條第一項、第二項……規定者，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。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人所屬員工於網站刊登售屋廣告文字敘及客廳等可供住家使用之家具配置圖，固屬不爭事實，惟系爭廣告已於原處分機關限期改善之期限內撤除，且原處分機關裁處前亦未給予訴願人陳述意見之機會。又原處分機關據以裁處者係雅虎網站之庫存網頁，需假以時日方得完全消失，訴願人並無故意或過失可言。
- 三、查本件訴願人所屬經紀營業員鍾○○，於事實欄所述網址，刊登之系爭廣告與事實不符之違規事實，有網頁畫面列印、 98 使字第 xxx 號使用執照及本府都市發展局 99 年 7 月

6

日北市都規字第 09934136500 號函等影本附卷可稽，復為訴願人所自承。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

- 四、至訴願人主張系爭廣告已於原處分機關限期改善之期限內撤除，且原處分機關裁處前亦未給予訴願人陳述意見之機會。又原處分機關據以裁處者係○○網站之庫存網頁，需假以時日方得完全消失，訴願人並無故意或過失可言云云。按依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，違反同條例第 21 條第 2 項規定者，並無應先命限期改正始得處

罰

之規定，且原處分機關 99 年 7 月 12 日北市地權字第 09931943900 號函係請訴願人於文到

15

日內以書面就違規情事提出說明，該函並非命訴願人限期改善，而係原處分機關給予訴願人陳述意見之機會，況訴願人亦於 99 年 7 月 21 日提出說明，訴願主張，不足採據。又原處分機關係於 99 年 7 月 6 日 16 時 38 分上網列印系爭廣告畫面，有系爭廣告畫面影本在

卷

可稽，且訴願人亦自承係於收受原處分機關 99 年 7 月 12 日北市地權字第 09931943900 號函後才撤除系爭廣告，自難以系爭廣告為庫存網頁及其事後改善行為，解免罰責。另訴願人所屬經紀營業員鍾○○既登錄為不動產經紀營業員，對於不動產經紀業管理條例之相關規定自應知悉，其刊登系爭廣告內容與事實不符，縱無故意，亦難謂無過失，是依行政罰法第 7 條規定，訴願人所屬經紀營業員鍾○○之過失，即推定為訴願人之過失。訴願人主張其無過失，亦不足採據。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 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 紀 聰 吉
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 9 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）