

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108年1月16日北市地權字第10760230961 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，受託出租門牌號碼為本市中正區○○路○○段○○號○○樓之○○、○○房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市大安區○○路○○段房屋之行政區記載與系爭建物坐落之行政區不符。案經原處分機關以民國（下同）107年12月19日北市地權字第10760231381號函通知訴願人於文到 7日內提出說明並檢附委託租賃契約書供核，訴願人以 108年1月7日陳述書陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容所載出租房屋之行政區確與事實不符，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 3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 108年1月16日北市地權字第10760230961號裁處書處訴願人新臺幣（下同） 6萬元罰鍰，另因系爭廣告業已改正，無須限期改正。該裁處書於108年1月18日送達，訴願人不服，於108年2月14日向本府提起訴願，2月25日補正訴願程式，4月30日補充訴願資料，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3款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反……第二十一條……第二項……規定者，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 4點規定：「廣告應與委託契約書內容及事實相符。……。」
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(不動產經紀業管理條例)	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3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30日內改正： 1. 第1次處6萬元以上15萬元以下罰鍰。

二、本件訴願理由略以：本案物件為新建案○○，該建案對外的報導都是形容成大安區，另○○站及○○商圈這些顯著的地標常讓人誤以為大安區，導致營業員被誤導認為本案物件位於大安區，造成刊登區域錯誤。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述於系爭廣告刊登之內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭廣告所刊登房屋之租賃一般委託書（下稱委託書）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物所在之建案對外的報導及附近顯著的地標常讓人誤以為大安區，導致營業員被誤導而造成刊登區域錯誤云云。按不動產經紀業管理條例第21條第2項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符.....。」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及事實相符。本件查依卷附系爭廣告網頁畫面影本所示，系爭廣告刊登出租系爭建物之行政區為「大安區」，然查得系爭建物坐落之行政區確為中正區，且委託書記載，系爭建物之行政區亦為「中正區」，則系爭廣告刊載內容即與事實及委託書不符，足使消費者對出租房屋行政區有所誤認，無法得知正確資訊，致有礙交易安全，與前揭規定之立法意旨相悖。又按行政罰法第7條第2項規定：「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。」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即應主動瞭解遵循，委難以其營業員誤認系爭建物所在行政區為由而邀免責；是本件訴願人之違規事實，洵堪認定。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，另因系爭廣告已改正，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。

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 劉 昌 坪

中華民國 108 年 6 月 10 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）