

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2月12日北市地權字第10760219351 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內湖區○○路○○段○○號○○樓、○○樓、地下室房屋（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內湖區○○路○○段房屋權狀坪數與系爭建物登記之坪數不符。原處分機關以民國（下同）107年12月6日北市地權字第10760221051號函通知訴願人於文到7日內提出說明，訴願人以107年12月13日書面向原處分機關陳述意見表示，系爭廣告物件之總面積計算包含現況增建部分等語；嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所載系爭建物之權狀坪數確與事實不符，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2月12日北市地權字第10760219351號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。該裁處書於108年2月14日送達，訴願人不服，於108年2月23日向本府提起訴願，3月12日及3月27日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查訴願人之訴願書雖未記載其不服之行政處分，惟其中記載略以：「……因請工讀生輸入○○○網廣告時不慎把使用坪數75坪誤植到權狀坪數……導致犯了不動產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……懇請委員會的各位撤銷此案……」並檢附原處分機關108年2月12日北市地權字第10760219351號裁處書影本，揆其真意，應係對該裁處書不服，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。」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。」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。」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：……（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之面積不符。……」。

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。 ……	

第5點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算。」

- 三、本件訴願理由略以：本案因○○○網廣告刊載格式容易讓人混淆，導致本案工讀生於輸入廣告標的資訊時，不慎將使用坪數75坪誤植至權狀坪數欄位，而刊登錯誤權狀面積；屋主切結此案使用坪數75坪資訊予各家業者，本案係依據房東提供之資訊誤登欄位，並非不實廣告。
- 四、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭建物登記謄本資料、系爭廣告網頁畫面、系爭建物專任委託出租契約書、委託出租契約內容變更同意書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張本件係因○○○網廣告刊載格式容易讓人混淆，導致本案工讀生於輸入廣告標的資訊時，不慎將使用坪數75坪誤植至權狀坪數欄位，而刊登錯誤權狀面積；屋主切結此案使用坪數75坪資訊予各家業者，本案係依據房東提供之資訊誤登欄位，並非不實廣告云云。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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出租之系爭建物權狀坪數為75坪；然依系爭建物登記謄本資料影本記載，系爭建物坪數為58.03【 $92.64 + 2.52 + (508.26 \times 207 / 10000) \times 2 + 73.12 + 2.52 = 191.842$ 平方公尺，約58.03坪】，則系爭廣告刊載內容未揭露正確資訊，難謂與事實相符，足使消費者對出租房屋坪數有所誤認，無法得知正確資訊，自有礙交易安全，而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。」系爭廣告標的為訴願人所受委託租賃之不動產，其工讀生為執行訴願人所受委託仲介

租賃不動產業務，而致廣告刊登內容與事實不符，堪認有過失。訴願人既未提出其已善盡監督管理責任之具體事證供核，自難以本件係員工誤植使用坪數等為由，冀邀免責。況本件訴願人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，並善盡調查坪數之義務；然本件竟疏於核對，致發生刊登系爭建物權狀坪數之錯誤，委難以登打者疏失為由而邀免責。訴願主張，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 6 月 20 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）