

臺北市政府 101.04.11. 府訴字第 10109051300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日更名為臺市政府地政局）

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 100 年 12 月 14 日北市地權字第 10033427900 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，經民眾檢舉其仲介新北市新莊區○○街○○巷○○號○○樓不動產（下稱系爭不動產）委託銷售案所製之銷售廣告室內格局與事實有不符情形，向行政院公平交易委員會陳情後函移內政部，並經內政部移由新北市政府辦理。新北市政府地政局乃以民國（下同）100 年 11 月 29 日北地價字第 1001683440 號函請訴願人陳述意見，訴願人於 100

年 12 月 6 日以書面說明，因訴願人登記營業地址在本市，新北市政府地政局乃以 100 年 12 月 7

日北地價字第 1001780305 號函移請原處分機關辦理。經原處分機關審認訴願人銷售廣告及內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依行為時同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 100 年 12 月 14 日北市地權字第 10033427900 號裁處書，處訴願人新臺幣（

下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 100 年 12 月 16 日送達，訴願人不服，於 101 年 1 月 13 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……。」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。」行為時第 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。」

行為時臺北市政府地政處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：「本處處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）」

類別	乙
違規事件	八、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。
法條依據	第 21 條第 2 項
(不動產經紀業管理條例)	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）其他處罰	一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 。
統一裁罰基準（新臺幣：元）	第 1、2、3、4、5、6、7（含以上）次查獲，分別處 6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面通知限期 30 日內改正。

二、本件訴願理由略以：系爭不動產出賣人即委託人於委託銷售期間重新裝修，訴願人於裝修後隔日（6 月 26 日）下午更換新格局圖時，買方適經過並請訴願人將舊格局圖供其參考，當日訴願人帶其看屋時，即以新格局圖向其說明，並經買方於不動產說明書及房地產標的現況說明書簽章確認無誤；原處分機關前曾以 100 年 10 月 4 日北市地權字第 100327

89500 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，本件再行裁罰違反一行為不二罰原則。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其為仲介買賣系爭不動產，所為如事實欄所述其銷售廣告及內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭銷售廣告影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭不動產出賣人即委託人於委託銷售期間重新裝修，訴願人於裝修後隔日（6 月 26 日）下午更換新格局圖時，買方適經過並請訴願人將舊格局圖供其參考，當日訴願人帶其看屋時，即以新格局圖向其說明，並經買方於不動產說明書及房地產標的現況說明書簽章確認無誤；原處分機關前曾以 100 年 10 月 4 日北市地權字第 10032789500 號裁處書處訴願人 6 萬元罰鍰，本件再行裁罰違反一行為不二罰原則云云。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，系爭不動產如確於銷售期間有重新裝修之情形，訴願人應在房屋完成裝修後即重新製作廣告單，再行刊登向不特定多數人進行銷售，俾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，以達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。查本件訴願人既主張其於系爭不動產裝修後隔日下午更換新格局圖時，買方適經過並請訴願人帶其看屋，則訴願人即應以新格局圖提供買方參考，否則即涉有廣告內容與事實不符之情事；復據訴願人 100 年 12 月 6 日書面陳述意見表示，係於第 2 次帶訴願人看屋時始提供新資料表，足見訴願人係以舊格局圖為廣告及銷售內容，自與前揭規定有違；縱訴願人主張買方於不動產說明書及房地產標的現況說明書簽章，亦不足證明訴願人係以新格局圖為廣告及銷售內容。又一般購屋者，均係參看房屋現今之格局，訴願人主張係買方請其將舊格局圖供其參考，亦與常情不符，訴願主張不足採據。另原處分機關 100 年 10 月 4 日北市地權字第 10032789500 號裁處書係處罰訴願人未與委託人簽訂委託契約書即執行仲介業務進行銷售之行為，與本件係處罰訴願人之銷售廣告及內容與事實不符之行為，核屬二事，並無一行為二罰之情形。是訴願主張，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，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	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 4 月 11 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）