

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 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112年5月3日北市地權字第1126010025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，內政部受理民眾反映訴願人於○○網站刊登法拍屋銷售廣告價格涉有不實，乃以民國（下同）112年4月6日台內地字第120262489號函（下稱112年4月6日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。案經原處分機關查得訴願人於○○網站刊登本市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○至○○樓不動產（下稱系爭不動產）法拍物件廣告（物件編號：S13214759，下稱系爭廣告），價格欄登載新臺幣（下同）「2,278萬元」，未註明拍次及法院公告系爭不動產訂於112年4月27日第2次拍賣，且與公告最低拍賣價格為「2,846萬6,300元」不同；經以112年4月14日北市地權字第1126008438號函（下稱112年4月14日函）通知訴願人陳述意見，訴願人以112年4月27日聯字第11200001號函（下稱112年4月27日函）陳述意見略以，訴願人係因更新資料時人員疏失誤植金額及拍次。原處分機關審認系爭廣告記載系爭不動產價格為2,278萬元，且未註明拍次，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112年5月3日北市地權字第1126010025號裁處書（下稱原處分）處訴願人6萬元罰鍰（因系爭廣告業已改正，無須限期改正）。原處分於112年5月9日送達，訴願人不服，於112年6月2日向本府提起訴願，6月7日補正訴願程式，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。」
- 二、本件訴願理由略以：訴願人按臺灣士林地方法院112年2月9日士院鳴111司執助秋字第6493號公告，系爭不動產訂於112年3月23日當日上午11時當眾開標，經訴願人同仁在場確認第2次拍賣底價2,846萬6,300元無人應買，流標後應依序8折減價進入第3次拍賣，訴願人於112年4月10日刊登○○網售屋廣告，廣告價格2,278萬元；原處分機關112年

4月14日函請訴願人陳述意見其附件廣告頁面及法院公告影本與訴願人所節錄之公告不符，比較其發文日期及拍賣日期均有不同，訴願人係依司法院網站公告登載於二拍流標後刊登三拍之價格，若係司法院網站錯誤而重複公告，則非訴願人之錯誤；請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述刊登系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有112年4月10日系爭廣告網頁列印畫面、臺灣士林地方法院 112年3月15日士院鳴111司執助秋字第6493號公告、內政部112年4月6日函、訴願人 112年4月27日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其依司法院網站公告登載於二拍流標後刊登三拍之價格，疑係司法院網站錯誤而重複公告云云。經查：

(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。

(二) 查本件訴願人為不動產經紀業者，其於○○網站刊登系爭不動產法拍物件之系爭廣告，價格欄登載 2,278萬元，且未註明拍次，與法院公告系爭不動產訂於112年4月27日第2次拍賣，最低拍賣價格為2,846萬6,300元等不符，有卷附 112年4月10日系爭廣告網頁列印畫面、臺灣士林地方法院 112年3月15日士院鳴111司執助秋字第6493號公告等影本可稽，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) 復依原處分機關112年6月17日北市地權字第1126012949號函所附訴願答辯書理由三、四記載略以：「……為釐清兩則公告之拍次……電洽臺灣士林地方法院表示，112年2月9日公告因故停拍，即112年3月23日未進行開標作業，嗣後 112年3月15日重新公告第二次拍賣……，爰兩則公告皆為第二拍次，自無訴願人主張司法院網站錯誤重複公告情事。……本局 112年4月10日下午3時許查詢司法院法拍公告網站……於同年月日下午 4時許於○○網查得訴願人刊登本案法拍屋廣告……，該則廣告最後更新時間載明『2小時內』……故訴願人於 112年3月至同年4月10日刊登廣告期間，尚未屆第二次拍賣之開標日期，既無從得知第二次拍賣結果，豈能逕自推估第三拍價格並刊登……。」可知訴願人主張司法院網站錯誤重複公告一節，業經原處分機關向法院確認112年3月23日因故並未進行開標作業，並無訴願人主張當日係第2次拍賣流標之情事；則原處分機關以訴願人尚未屆第二次拍賣之開標日期，逕自以公告底價2,846萬6,300元之8折計算價格，且未註明拍次即刊登廣告，審認系爭廣告登載與事實不符，尚非無憑。又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，以免消費者對不動產拍賣型態有所誤認，無法得知正確資訊，致與前揭規定之立法意旨相悖；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，另因系爭廣告業已改正，無須限期改正，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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（112年8月14日以前）或向臺北高等行政法院（112年8月15日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）