

訴 願 人 ○○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 100 年 10 月 3 日北市地權字第 10032194000 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，經原處分機關受理民眾檢舉其仲介本市大安區臨江街○○號不動產（下稱系爭不動產）委託銷售案所製之物件說明表，其中案名記載為通化夜市面寬金店、建築結構記載為 RC、位置圖與格局圖中僅以箭頭指出 3 間中最右邊 1 間為加蓋等，有銷售內容與事實不符情形。經原處分機關以民國（下同）100 年 8 月 22 日北市地權字第 10032194020 號函請訴願人於文到 10 日內以書面說明，訴願人於 100 年 9 月 16 日以書面向原處分機關陳

述意見後，經原處分機關審認系爭不動產建物部分（下稱系爭建物）已登記建築物實際總坪數為 8.26 坪，其餘 2 間為加蓋之未登記建築物，物件說明表中案名記載為面寬金店與實際不符；又據違建查報案件明細表所載，系爭建物違建部分之材料為「金屬」，建築結構記載為 RC 與之不符；另位置圖與格局圖箭頭所指加蓋位置，誤導僅指 3 間中最右邊 1 間，亦與現況不符；且該物件說明表並已於仲介該案業務時提供予買方，是訴願人涉及銷售內容與事實不符，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 100 年 10 月 3 日北市地權字第 10032194000 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬

元罰鍰，並限期 30 日內改正。該裁處書於 100 年 10 月 5 日送達，訴願人不服，於 100 年 10 月

18 日向本府提起訴願，10 月 21 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。」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。」

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：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

類別	乙
違反事件	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）或	一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
其他處罰	
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：案名是因本次銷售產品為 3 間可收租店面，整體視覺上有寬的感覺，RC 是指整棟建築物的結構，非指增建部分，訴願人有向買方說明上開情形及加蓋情況，並無銷售內容與事實不符；且本件與臺灣臺北地方法院 100 年度消字第 35 號案件為同一原因事實，應待司法判決結果，再判定應否處訴願人罰鍰。

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內容與事實不符之違規事實，有卷附物件說明表、系爭建物登記謄本及本市建築管理處違建查報案件查詢資料等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張案名是因本次銷售產品為 3 間可收租店面，整體視覺上有寬的感覺；RC 是指整棟建築物的結構，非指增建部分，有向買方說明上開情形及加蓋情況，並無銷售內

容與事實不符；且本件與臺灣臺北地方法院 100 年度消字第 35 號案件為同一原因事實，應待司法判決結果，再判定應否處訴願人罰鍰云云。查訴願人製作之物件說明表所載之 3 間可收租金店面，實際上僅 1 間為合法建物，其餘 2 間為違建，且違建材質為金屬，並非 RC (鋼筋混凝土)，是訴願人於所製作物件說明表上，僅以箭頭標示最右邊 1 間為增建，且記載建築結構為 RC，顯與事實不符，亦足使消費者對系爭建物合法範圍及其建築結構有所誤認，原處分機關認定訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，並無違誤；至訴願人是否另向買受人說明系爭建物合法範圍及建築結構等，尚不影響本件物件說明表之銷售內容與事實不符之認定。復查臺灣臺北地方法院 100 年度消字第 35 號案件，乃系爭不動產之買賣雙方解約後，買方向訴願人等請求返還價金之民事訴訟案件，其判決結果亦與案內違規事實認定無涉。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，並限期 30 日內改正，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 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 傅玲靜

中華民國 100 年 12 月 14 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。

(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)