

臺北市政府 105.06.16. 府訴二字第 10509086200 號訴願決定書

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 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書及 105 年 3 月 16 日北市地權字第 10530530600 號函，提起訴願，本府決定

如下：

主文

- 一、關於 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書部分，訴願駁回。
- 二、關於 105 年 3 月 16 日北市地權字第 10530530600 號函部分，訴願不受理。

事實

- 一、訴願人為不動產經紀業者，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中山區○○○路○○段○○巷房屋（下稱系爭建物）之總樓層為「9 樓」，與系爭建物使用執照（97 使字第 xxxx 號）所載幢層為「地下 2 層、地上 10 層」不同。案經原處分機關以民國（下同）105 年 1 月 27 日北市地權字第 10530232310 號函通知訴願人於文到 15 日內

提出說明；嗣訴願人於 105 年 2 月 25 日（收文日）以回函書面陳述意見，表示系爭建物之地下 2 層與地上 1 樓皆為公設，從 2 樓計算總樓層為 9 層。嗣原處分機關審認系爭廣告內容

中所出租之房屋總樓層標示確與事實不符，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規定，以 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書處訴願

人

新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，該裁處書於 105 年 3 月 1 日送達。

- 二、嗣訴願人於 105 年 3 月 10 日（收文日）以回函向原處分機關表示，系爭建物從 2 樓計算為

9 層，並無原處分機關認定有總樓層 10 層；經原處分機關以 105 年 3 月 16 日北市地權字第

10530530600 號函復訴願人略以：「……說明：……三、經查貴公司刊登坐落於『

○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○』建物租賃廣告，廣告刊登總樓層為 9 樓，惟查該建物登記簿謄本之層數為 10 層，另使用執照之層數亦為地上 10 層，是貴公司刊登廣告即與事實不符.....。」訴願人不服原處分機關 105 年 2 月 26 日北市地權字第 105302

32300 號裁處書及 105 年 3 月 16 日北市地權字第 10530530600 號函，於 105 年 3 月 23 日向本府

提起訴願，4 月 26 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書部分：

一、查本件訴願人雖未於訴願書載明其所不服行政處分之作成日期，惟其於訴願書載明：「.....主旨.....訴願書（北市地權字第 10530232300 號）.....」揆其真意，應係不服原處分機關 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書，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 款及第 2 項規定：「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。」「經紀業經依前項.....第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

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……。

三、本件訴願理由略以：總樓層在使用執照無註明樓層，原處分機關說明在建物登記謄本及使用執照上（總樓層）為 10 層，使用執照只有載明（建築地點—中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓等 48 戶）從 2 樓計算為 9 層，並無原處分機關說明有（總樓層 10 層），系爭廣告並無與事實不符。請撤銷原處分。

四、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介租賃系爭建物，所為如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭租賃廣告網頁畫面、本府都市發展局核發之 97 使字第 xx xx 號使用執照存根、建物登記簿謄本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。

五、至訴願人主張總樓層在使用執照無註明樓層，從 2 樓計算為 9 層，並無原處分機關說明有總樓層 10 層，系爭廣告並無與事實不符云云。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租售條件，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。查本件訴願人受委託出租本市中山區○○○路○○段○○巷房屋之樓層為 3 樓，於系爭廣告刊載「樓層：3 F/9F」；然系爭建物依 97 使字第 xxxx 號使用執照記載，為地下 2 層、地上 10 層之建築物

，亦有系爭建物 3 樓之 5 建物登記簿謄本資料影本在卷可憑；是訴願人於系爭廣告將系爭建物之總樓層數標示為 9 樓，難謂與事實相符，亦足使消費者對出租房屋總樓層數有所誤認，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，則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，尚無違誤。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，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，此部分原處分應予維持。

貳、關於 105 年 3 月 16 日北市地權字第 10530530600 號函部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分……提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、本件訴願人於 105 年 3 月 10 日（收文日）以回函向原處分機關表示，系爭建物從 2 樓計算為 9 層，並無原處分機關說明有總樓層 10 層；案經原處分機關以 105 年 3 月 16 日北市地權

字第 10530530600 號函復訴願人，其刊登坐落於「○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○」建物租賃廣告，廣告刊登總樓層為 9 層，惟查該建物登記簿謄本之層數為 10 層，另使用執照之層數亦為地上 10 層，是訴願人刊登廣告即與事實不符等語；係原處分機關就 105 年 2 月 26 日北市地權字第 10530232300 號裁處書裁處理由之重述，核其性質應屬

事實敘述及理由說明之觀念通知，而非行政處分。是以，訴願人對上函提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲（公出）  
委員 張 慕 貞（代理）  
委員 劉 宗 德  
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  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 6 月 16 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）