

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 105 年 12 月 15 日北市地權字第 10533255900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為不動產經紀業者，前經民眾向新北市政府地政局（下稱新北市地政局）陳情，訴願人於○○○網站刊登之「○○」（○○大樓，坐落於新北市三重區○○路○○段○○號，物件編號：Rxxxxxxx）租屋廣告（下稱系爭廣告）有坪數不實之情事，案經新北市地政局以民國（下同）104 年 9 月 8 日新北地價字第 1041719542 號函通知訴願人於文到

15 日內以書面提出說明，並檢附本案之不動產委託出租契約書等相關文件供稽，俾為後續查處。嗣經訴願人以 104 年 9 月 18 日書面回復略以，系爭廣告刊載之坪數與業主提供文件相符，惟受限於○○○網站刊載出租樓層僅有單一數字欄位，故以出租之最高層樓 16 樓為代表涵蓋以下樓層，並於網站特色說明處加註，並無以不實廣告欺瞞公眾之意圖。案經新北市地政局查認系爭廣告刊載「樓層：16F/39F、坪數 2,475 坪（現況）、權狀坪數 3,993 坪」，惟實際上單一樓層坪數並非 2,475 坪，訴願人所刊登之系爭廣告之樓層、坪數似與實際未符，且訴願人未與委託人（○○股份有限公司，下稱○○公司）簽訂委託出租契約書，涉有違反不動產經紀業管理條例情事，因訴願人營業處所在本市，乃以 104 年 9 月 23 日新北地價字第 1041809398 號函移請原處分機關處理。

二、嗣訴願人以 105 年 8 月 2 日書面向原處分機關陳述意見表示，○○公司在 104 年 6 月 1 日即

以預租方式委託訴願人幫忙招租，由於○○大樓未完工而無謄本資料，訴願人必須完全以○○公司所提供的估算面積處理，至於○○公司向建管處呈報的各樓層詳細面積資料，○○公司表示由於此部分屬該公司資產，不便向外提供，因此請以○○公司當初寄給訴願人的樓層面積資料來審核，並檢附○○公司 104 年 6 月 1 日由該公司資產管理部處長○○○簽名公告○○大樓促租方案事宜之書面資料供原處分機關參處。原處分機關為釐

清本案事實，乃以 105 年 8 月 23 日北市地權字第 10532237000 號函請○○公司查告訴願人

所述是否屬實，及○○公司是否係以該 105 年 1 月 6 日（按：應係 104 年 6 月 1 日）○○○處

長簽署之公告函文取代與訴願人簽立委託租賃契約書等情，經○○公司以 105 年 8 月 31 日群光管發字第 10534 號函復原處分機關略以：「……1. 本公司於三重區○○路○○段○○號有部份（分）不動產擬出租，遂於 104 年 6 月 1 日以通知信……通知予各大仲介，邀請業者參與。2. 本公司對於仲介業者僅開放一般委任關係，○○於 104 年主動來電洽詢，要求本公司簽署專任委託書，此與本公司政策不符，故並未與○○簽立委託租賃契約書，亦未以公告函文取代委託租賃契約書。3. 目前因○○大樓之權狀尚未核發，故坪數資訊目前尚無法提供……。」原處分機關依○○公司上開說明，復以 105 年 10 月 17 日北市地權字第 10532707400 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，經訴願人所屬營業員○○○（即訴願代理人，下稱○君）於 105 年 11 月 3 日以電子郵件檢附相關資料表示其於刊登系爭廣告時，係根據○○公司促租方案公告，認為訴願人已經受到委託才刊登廣告，而訴願人並不知道需要另外簽署委託契約，是經原處分機關提醒後才知道；另關於廣告不實（坪數不符）部分，系爭廣告權狀坪數（含公設在內）為 3,993（坪），現況（淨坪，不含公設）為 2,475（坪），且訴願人在廣告的特色說明中特別註明「可分割出租」以表示並非同一樓層，加上實務上以雙北市來說，單一樓層最多可達權狀面積 800~900 多坪，權狀面積單一樓層達近 1,500 坪已是極限，因此無論權狀坪數與實際淨坪，系爭廣告刊登內容皆與○○公司當初所提供資料相符，並無坪數不符或廣告不實之情形。案經原處分機關審認訴願人刊登系爭廣告內容權狀面積與事實不符，且訴願人未與委託人簽訂委託契約書即刊登系爭廣告，分別違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統一裁罰基準第 2 點丙類違規事

件 8、9 等規定，以 105 年 12 月 15 日北市地權字第 10533255900 號裁處書各處訴願人新臺幣

（下同）6 萬元罰鍰，合計處 12 萬元罰鍰；另因系爭廣告業已下架，無須限期改正。該裁處書於 105 年 12 月 22 日送達，訴願人不服，於 105 年 12 月 30 日向本府提起訴願，106 年

1 月 25 日、1 月 26 日及 2 月 10 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 條規定：「本條例用辭定

義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……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 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	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。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 1 項	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……

二、本件訴願理由略以：

- （一）本案系爭廣告係○君所刊登，關於系爭廣告不實部分，由於○○大樓當時尚未完工而無謄本資料，經○君與○○公司確認後，先以○○公司所提供的租賃樓層明細表來處理，係經○○公司授權同意後始刊登系爭廣告，並未有廣告不實而誤導民眾之情形。
- （二）另關於未與○公司簽訂委託契約書部分，係○君單純相信○○公司所提供的促租方案公告函文即為委託關係而刊登廣告，且因訴願人所屬員工○小姐與○○公司嚴重交惡而一直未能處理，經○君與○○公司○經理溝通後，○經理以郵件寄送一般委託租賃契約書，雖此委託書委託日期無法追溯，但足以證明○○公司係因與訴願人員員工○小姐交惡而導致○○公司○經理否認一切，致原處分機關決定裁處，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其所屬營業員○君於網路刊登如事實欄所述內容不實出租廣告且未與○○公司簽訂委託出租契約書之違規事實，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀業查詢列印畫面、系爭廣告網頁、新北市地政局 104 年 9 月 23 日新北地價字第

10

41809398 號及○○公司 105 年 8 月 31 日群光管發字第 10534 號函等影本附卷可稽，原處分

自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告係○君所刊登，由於○○大樓當時尚未完工而無謄本資料，乃先以○○公司所提供的租賃樓層明細表來處理，係經○○公司授權同意後始刊登系爭廣告，並未有廣告不實而誤導民眾之情形；另關於未與○○公司簽訂委託契約書部分，係○君單純相信○○公司所提供的促租方案公告函文即為委託關係而刊登廣告，且因訴願人所屬員工○小姐與○○公司嚴重交惡而一直未能處理，經○君與○○公司○經理溝通後，○經理以郵件寄送一般委託租賃契約書，雖此委託書委託日期無法追溯，但足以證明○○公司係因與訴願人員員工○小姐交惡而導致○○公司○經理否認一切，致原處分機關決定裁處云云。經查：

- （一）按不動產經紀業應與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，且所刊登之廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱，違者，處 6 萬元以上 30 萬元

以下罰鍰；而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者，得認定為不實廣告；分別為不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 2 項、第 29 條第 1

項

第 3 款及不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 2 款第 1 目所明定。是不動產經紀業者

應

與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，並依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得接近瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，從中取得充足之資訊，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。

- (二) 本案依卷附系爭廣告影本顯示，其刊登內容略以：「……坪數 2,475 坪（現況）權狀坪數 3,993 坪 樓層：16F/39F……」；復依○○公司 105 年 8 月 31 日群光管發字第 10534 號函復原處分機關內容略以：「……說明：……二、……1. 本公司於三重區○○路○○段○○號有部份（分）不動產擬出租，遂於 104 年 6 月 1 日以通知信……通知予各大仲介，邀請業者參與。2. 本公司對於仲介業者僅開放一般委任關係，○○於 104 年主動來電洽詢，要求本公司簽署專任委託書，此與本公司政策不符，故並未與○○簽立委託租賃契約書，亦未以公告函文取代委託租賃契約書。3. 目前因○○大樓之權狀尚未核發，故坪數資訊目前尚無法提供……。」是本案系爭廣告標的即○○大樓於訴願人刊登系爭廣告時尚未完工，無相關謄本登記資料可稽，且經○○公司表示該大樓權狀尚未核發，縱訴願人主張先以○○公司所提供之租賃樓層明細表據以刊登系爭廣告，惟該明細表所列權狀坪數及淨坪等，亦非系爭廣告所刊登之「坪數 2,475 坪（現況）、權狀坪數 3,993 坪、樓層：16F/39F」；準此，本件訴願人於系爭廣告刊登之權狀面積等與事實不符，洵堪認定。

- (三) 次查訴願人於刊登系爭廣告時並未與○○公司簽訂委託契約書，為訴願人所不否認，雖訴願人事後檢具與○○公司簽訂之一般委託租賃契約書，惟該契約書第 3 條約定之委託期限載明自 105 年 12 月 1 日起至 105 年 12 月 31 日止，係在系爭廣告刊登

之後

，是訴願人未與○○公司簽訂委託契約書即刊登系爭廣告，亦堪認定。訴願主張，不足採據。

- (四) 復○君為訴願人所屬經紀營業員，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀業經紀營業員查詢列印畫面影本在卷可憑，其實際執行者既為前揭不動產之仲介租賃業務，即難認其所執行之業務與訴願人無關，依行政罰法第 7 條第 2 項規定，○君之故意、過失應推定為訴願人之故意、過失，是原處分以訴願人為處分之對象，尚無違誤。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，就訴願人上開 2 違規行為各處法定最低額 6 萬元，合計處 12 萬元罰鍰，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 4 月 21 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）