

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 106 年 8 月 8 日北市地權字第 10631923800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關關於辦理民眾消費爭議申訴案件時，查認訴願人就本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓建物（下稱系爭物件）所製作之不動產說明書，其內容記載系爭物件之管理費每月新臺幣（下同）600 元，與事實（每月 1,530 元）不符，訴願人涉有違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定情事，乃以民國（下同）106 年 7 月 12 日北市地權字第 10631731100

號函通知訴願人陳述意見，經訴願人以 106 年 7 月 26 日書面說明在案。嗣原處分機關仍審認訴願人就系爭物件之銷售內容與事實不符，且係第 2 次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第 2 點及第 5 點等規定，以 106 年 8 月 8 日北市地權字第 10631923800 號裁處書處

訴願人 7 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 8 月 9 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 7 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 款及第 5 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。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 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：……五、不動產說明書。……。」第 24 條規定：「雙方當事人

簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」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……第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016035770 號函釋：「……說明……三、

.. 買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約（購買）之決定……。」

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。 2. 第 2 次處 7 萬元以上 17 萬元以下罰鍰。

第 5 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年

一月一日起至十二月三十一日止計算。」

二、本件訴願理由略以：本件銷售過程中不動產說明書上管理費每月 600 元資訊係由屋主所提供的，訴願人公司人員要求屋主提供管理費收據，其後來才提供，並經由買方確認知悉且簽名後完成交屋，故原處分機關認定事實顯有錯漏。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述銷售內容與事實不符之違規事實，有系爭物件專任委託銷售契約書、標的現況說明書、不動產說明書及管理費繳納單據等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張不動產說明書上管理費每月 600 元資訊係由屋主所提供之管理費收據業經買方簽名云云。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……。」次按買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否購買之決定（參照內政部 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第

10160357

70 號函釋意旨）；是經紀業者有依事實製作記載物件銷售內容之不動產說明書之義務，俾使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。查本件依卷附系爭物件之不動產說明書影本記載，系爭物件售屋資料之管理費為每月 600 元，另該說明書之物件現況調查篇亦記載：「……管理費或使用費及其數額： 600 元／每月……」惟據系爭物件管理費繳納單據所載，系爭物件每月管理費為 1,530 元，與上開不動產說明書所載之每月管理費 600 元內容不符。準此，依上開規定及函釋意旨，訴願人作為不動產經紀業者，就其於執行仲介業務過程中所製作之不動產說明書內容應負有依事實製作之義務，然上開不動產說明書未揭露正確資訊，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；是訴願人所為系爭物件之銷售內容與事實不符之違規事實，堪予認定。訴願人尚難以管理費資訊係由系爭物件之屋主提供為由，主張免責；又訴願人雖訴稱管理費收據上有系爭物件之買方簽名，惟仍不得據此免除其依事實製作銷售內容之法定義務。訴願主張，不足採據。又訴願人前因違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經原處分機關以 106 年 6 月 8 日北市地權

字第 10631483300 號裁處書處 6 萬元罰鍰在案，有上開裁處書影本附卷可稽，本件訴願人係第 2 次違反同條例第 21 條第 2 項規定。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，就訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，裁處 7 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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 11 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假
副局長 林淑華代行

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）