

臺北市政府 109.01.13. 府訴二字第 1096100030 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 108 年 9 月 23 日北市地權字第 1086022614 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，受託出租門牌號碼為本市大同區○○○路○○巷○○弄○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。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：R7857243、R7856640、R7864258，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○○巷房屋樓層為「1F/3F」、「1F/5F」；坪數為「30 坪（現況）權狀坪數 23 坪」、「23 坪」、「40 坪」；與系爭建物坐落之行政區為「大同區」、總樓層數為 4 層、權狀坪數 20.47 坪（使用面積為 46 坪）不符。經原處分機關以民國（下同）108 年 6 月 26 日北市地權字第 10860155823 號、108 年 7 月 17 日北市地權字第 10860163522 號、108 年

8 月 19 日北市地權字第 1086019040 號函通知訴願人限期提出說明及廣告物件坪數的計算式，並檢附系爭建物委託租賃契約書供核。案經訴願人提出不動產租賃一般委任書，並以書面表示，權狀坪數因物件屋主告知訴願人房屋可使用空間含地下室可使用空間，造成與權狀坪數不符，另外行政區欄位皆填寫中山區並無與現況不符合；依現場確認為 4 樓之建築物等語。嗣原處分機關審認系爭廣告內容中所載出租房屋坪數、總樓層、行政區之記載確與事實不符，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等規定，以 108 年 9 月 23 日北市地權字第 1086022614 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）8 萬元罰鍰，物件編號：R7857243、R7864258 之廣告，請於裁處書送達後限期 7 日內改正，餘廣告業已改正完成，無須限期改正。該裁處書於 108 年 9 月 26 日送達，訴願人不服，於 108 年 10 月 16 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。」不動產經紀業廣告處理原則第 6 點規定：「六、廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（一）建築物坐落地點：廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。（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。……。」

內政部 107 年 5 月 8 日內授中辦地字第 1070419580 號函釋：「主旨：關於不動產經紀業所

為不動產租賃廣告標的總樓層與事實不符疑義……。說明……二、……委任事務受有報酬者，受任人（經紀業）應以善良管理人之注意處理委任事務（民法 535 條參照），且以居間為營業者（經紀業）關於訂約事項有調查之義務（民法第 567 條參照）。是本案經紀業自應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數之義務，倘經貴局查明經紀業所為不動產租賃廣告標的總樓層數確與事實不符，除有行政罰法第 7 條第 1 項規定之非出於故意或過失行為外，得依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處罰。」

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	本條例第 21 條第 2 項
	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：不動產買賣與租賃收取之服務費用，買賣加總不得超過 6% 服務報酬，租賃加總不得超過 1.5 個月，二者有不同收費標準，但無論不動產買賣或租賃違反

不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定者，都依據同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定處 6 萬

元到 30 萬元罰鍰，不動產買賣與租賃收費標準不同，卻有相同裁罰標準，本案裁罰金額高達 8 萬元，不符合比例原則。

三、訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物標示部資料、不動產租賃一般委任書、臺北市政府民政局門牌整合檢索列印畫面、經紀業備查列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張不動產買賣與租賃之服務收費標準不同，卻依相同裁罰標準，本案裁罰金額高達 8 萬元，不符合比例原則云云。經查：

(一) 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。復按不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 1 款、第 2 款規定，廣告上標示建築物坐落地點與實際不符，或標示建築物總面積與所有權狀登記之面積不符，得認定為不實廣告。

(二) 查本件依卷附臺北市政府民政局門牌整合檢索列印畫面及建物標示部資料影本記載，系爭建物之門牌號碼為「臺北市『大同區』○○○路○○巷○○弄○○號○○樓」，總樓層數為 4 層，建物面積為 67.68 平方公尺 ($67.68 \times 0.3025 = 20.47$ 坪)。惟查系爭廣告刊登出租系爭建物之行政區為「中山區」、樓層總數「3F」、「5F」、坪數「30 坪（現況）權狀坪數 23 坪」、「23 坪」、「40 坪」等，均與事實有所不符足使消費者對出租房屋行政區、坪數、總樓層有所誤認，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。本件訴願人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，並應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數、權狀坪數及委託標的坐落之行政區之義務（參照內政部 107 年 5 月 8 日內授中辦地字第 1070419580 號函釋意旨）；然本件竟疏於核對，致發生刊登系爭建物總樓層、坪數及坐落之行政區之錯誤，自難認訴願人無可歸責而得邀免其責。至訴願人主張本案裁罰金額高達 8 萬元，不符合比例原則一節；查本案訴願人所經營者既係須經許可始得執業之專門行業，對於其執行業務所刊登之廣告本即應負較高之注意義務，且本件訴願人就同一標的刊登多達 3 則廣告並各有多處內容不實，影響交易安全甚鉅，其違規情節即難謂輕微，原處分機關依據不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款及臺北市政府處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點丙類違規事件 9 規定，處訴願人 8 萬元罰鍰，尚難認有違比例原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 8 萬元罰鍰，並命其限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

中華民國 109 年 1 月 13 日

如只對本決定罰鍰部分不服者，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 2 48 號）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：臺北市士林區福國路 101 號）