

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 108 年 10 月 25 日北市地權字第 1086025712 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安區○○路○○段○○巷○○弄○○號建物（下稱系爭建物），並完成不動產租賃成交案件實際資訊之申報登錄（不動產租賃成交案件實際資訊申報書序號為 C1AF10809100011，下稱 108 年申報書）。原處分機關查得訴願人 108 年申報書之建物租賃面積為 154.05 平方公尺有誤，涉違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，乃以民國（下同）108 年 10 月 16 日北市地權字第 1086026702 號函請訴願人

於文到 10 日內以書面回復，並提供委託租賃契約書受檢；經訴願人陳述意見表示，因秘書作業疏忽，將建物坪數輸入錯誤，建物全部面積為 146.37 平方公尺，實際租賃面積為 82.64 平方公尺。嗣原處分機關審認訴願人 108 年申報書之建物租賃面積與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 2 款、第 2 項及臺北市政府地

政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 2 點規定，以 108 年 10 月 25 日北市地權字第 1086025712 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同） 3 萬

元罰鍰，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正，屆期未改正，將按次處罰至完成為止。原處分於 108 年 10 月 30 日送達，訴願人不服，於 108 年 11 月 5 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 24 條之 1 第 1 項規定：「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」第 29 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規

定處罰之：……二、違反第二十四條之一第一項、第二項……規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……。」

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：（節略）

類別	乙
違規事件	三、經紀業申報登錄不動產成交案件資訊不實者。
法條依據	違反法條 本條例第 24 條之 1 第 1 項、第 2 項 裁罰法條 本條例第 29 條第 1 項第 2 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 3 萬元以上 15 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 15 日內改正： 1. 第 1 次處 3 萬元以上 7 萬元以下罰鍰。 ……

」

二、本件訴願理由略以：系爭建物因屬部分出租之特殊個案，訴願人實際丈量出租面積約僅 87.45 平方公尺，本案因非整層全部出租，訴願人已明顯並正確登錄揭示實際租賃面積，供租賃消費者參考，因非買賣案件或整層出租案件，其權狀登記面積之揭示意義與參考價值不大；訴願人因係初犯，並未誤導租賃消費者資訊，已積極尋求更正，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述申報登錄之系爭建物租賃面積與實際資訊不符之情事，有 108 年申報書、專任委託出租契約書、系爭建物標示部等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案非買賣案件或整層出租案件，系爭建物權狀登記面積之揭示意義與參考價值不大；訴願人係初犯，已積極尋求更正云云。經查：

(一) 按經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊；違者，

處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；揆諸不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項、第 29 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定自明。另依原處分機關訴願答辯書理由三及附件

所示，內政部不動產租賃成交案件申報登錄 QA 第 7 題回答「租賃標的為合法保存登記之建物，均應申報登錄，其租賃面積以實際租賃面積填報……。」且依內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊關於欄位填寫說明第 21 點所載，如實際租賃面積非建物全棟登記面積，則依實際建物租賃面積填載。

(二) 查本件依 108 年申報書、專任委託出租契約書、系爭建物標示部等影本所示，訴願人為不動產經紀業者，受託出租系爭建物，並於 108 年申報書完成系爭建物之租賃成交案件實際資訊之申報登錄。然據 108 年申報書之租賃標的清冊之建物欄位，訴願人申報登錄之系爭建物租賃面積為 154.05 平方公尺，與系爭建物標示部登載之建物總面積 58.26 平方公尺、平台面積 7 平方公尺、地下層面積 66.6 平方公尺、共同使用部分權利範圍約 14.5 平方公尺之建物面積總和 146.36 平方公尺，均有不相符之處；復依訴願人與委託人就系爭建物出租簽訂之專任委託出租契約書影本，第 1 條所訂委託租賃標的即系爭建物之面積為 25 坪，約 82.64 平方公尺，並經原處分機關關於訴願答辯書理由三陳明在案；則依上開內政部不動產租賃成交案件申報登錄 QA 及登錄作業手冊關於租賃標的申報登錄之租賃面積以實際租賃面積填報之內容，本件訴願人於 108 年申報書填報之租賃面積 (154.05 平方公尺) 與專任委託出租契約書所載租賃標的面積 25 坪 (約 82.64 平方公尺) 不符，亦與訴願人主張出租面積約 87.45 平方公尺不符。是原處分機關審認訴願人申報登錄之系爭建物租賃面積與實際資訊不符之違規事實，堪予認定。至訴願人主張本案非買賣案件或整層出租案件，系爭建物權狀登記面積之揭示意義與參考價值不大等語；經查不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項關於經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊之規定，並未限定出租案件係全部或部分出租，訴願人此部分主張應係對法規有所誤解；又訴願人主張其已積極尋求更正一節，因屬事後行為，尚不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正，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 (公假)

委員 張慕貞 (代行)

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 盛 子 龍  
委員 劉 昌 坪  
委員 洪 偉 勝

中華民國 109 年 1 月 22 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 248 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）