

臺北市政府 109.08.24. 府訴二字第 1096101434 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 109 年 5 月 21 日北市地權字第 10960139532 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中山區○○○路○○段○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查認訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告），廣告物件坪數有誤。原處分機關以民國（下同）109 年 3 月 27 日北市地權字第 10960080292 號函（下稱 109 年 3 月 27 日函）通知訴願人於文到 7 日

內以書面提出說明；訴願人於 109 年 4 月 1 日以書面向原處分機關陳述意見表示，主建物加附屬建物 42.79 坪加上共有部分 A9.13 坪再加上共有部分 B8.13 坪再加上共有部分 C12.39 坪為 72.

45 坪，刊登為 73.06 坪係因與屋主簽署委託書時有提過另 1 格腳踏車機車車位，此人刊登○○○網時加入腳踏車機車車位坪數等語；原處分機關復以 109 年 4 月 27 日北市地權字第 10960110

64 號函（下稱 109 年 4 月 27 日函）通知訴願人於文到 7 日內以書面提出說明，並提具該廣告案

件物件所有權人具該腳踏車機車車位之使用權證明文件；惟訴願人並未提出。嗣原處分機關審認系爭建物之建物謄本登載之坪數約為 72.45 坪，與系爭廣告刊登建物坪數 73.06 坪不符，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 109 年 5 月 21 日北市地權字第 10960139532 號裁處書處（下稱原處分）訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。原處分於 109 年 5 月 25 日送達，訴願人不服，於 109 年 6 月 1 日向本

府提起訴願，6 月 15 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 4 點第 1 項規定：「廣告應與委託契約書內容及事實相符。」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 3 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。 	

第 4 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止計算。」

二、本件訴願理由略以：訴願人為不動產經紀業者，經原處分機關受理民眾檢舉○○網站刊登系爭廣告，其廣告標的坪數有誤，經查因系爭建物所有權人擁有大樓約定專用腳踏車機車車位，該約定專用車位面積不會登載於房屋謄本，附上大樓證明文件供參。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面，原處分機關 109 年 3 月 27 日函、109 年 4 月 27 日函及地籍資料查詢建

物標示部等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告標的坪數有誤，係因系爭建物所有權人擁有大樓約定專用腳踏車機車車位，該車位面積不會登載於房屋謄本云云。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.....。」次按不動產經紀業廣告處理原則第 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。.....」是經紀業者有揭露正確資訊，依建築物或土地權狀登記之面積，製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解該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。查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登「.....坪數：約 73.06 坪.....」，上開刊登出租之建物坪數與系爭建物之建物謄本登載坪數不符；則系爭廣告刊登內容未揭露正確資訊，難謂與事實相符，足使消費者對出租房屋之實際情形有所誤認，無法得知正確資訊，自有礙交易安全，而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，並善盡注意義務；然本件竟疏於核對，致發生系爭廣告刊登出租之建物坪數與系爭建物之建物謄本登載坪數不符之錯誤。訴願人雖提出停車空間使用契約書影本以資證明系爭建物所有權人確有腳踏車機車停車位約定專用權；惟依不動產經紀業廣告處理原則第 6 點規定，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，得認定為不實廣告，且系爭廣告並未記載另加計約定專用車位，自易滋生誤解，難認訴願人無可歸責。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正，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 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
委員 范 秀 羽

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）