

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 111 年 1 月 5 日北市地權字第 1106032746 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，原處分機關受理民眾陳情，查得訴願人於○○網站（下稱系爭網站）刊登租屋廣告（物件編號：R11830074，下稱系爭廣告），所受託出租之本市萬華區○○路○○段○○號○○樓之○○（下稱系爭建物），依訴願人與委託人所簽訂之一般租賃委託契約書（下稱系爭租賃委託契約書）記載略以：「……第一條：租賃地址…… 無車位
……第二條：委託租賃條件…… 租金不含車位……」系爭建物標示部總面積扣除停車位面積為 34.67 坪；惟訴願人刊登系爭廣告內容略以：「……2 房 2 廳 2 衛 39.75 坪……」涉有廣告刊登坪數與事實不符之情形。原處分機關以民國（下同）110 年 12 月 21 日北市地權字第 11060317702 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，經訴願人以書面向原處分機關陳述意見表示，因系爭網站刊登頁面顯示「請填寫房屋現狀坪數」，故本案填寫 39.75 坪無違反不動產經紀業管理條例規定；主建物 21.78 坪、附屬建物 2.03 坪，共有部分為 15.94 坪，共為 39.75 坪等語。原處分機關審認系爭廣告內容與事實不符，且訴願人於 110 年度係第 4 次遭查獲違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定（第 1 次裁處為 110 年 5 月 31 日北市地權字第 11060129901 號裁處書、第 2 次裁處為 110 年 6 月 15 日北市地權字第 11060145132 號裁處書、第 3 次裁處為 110 年 9 月 22 日北市地權字第 11060232601 號裁處書），乃依同條例第 29 條第 1 項第 1 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 3 點等規定，以 111 年 1 月 5 日北市地權字第 1106032746 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）9 萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。原處分於 111 年 1 月 7 日送達，訴願人

不服，於 111 年 1 月 17 日向本府提起訴願，111 年 1 月 18 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 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……。」第 29 條第 1 項第 1 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關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 1 點規定：「為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）處理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本原則。」第 2 點規定：「本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。」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。2. 廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。3. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積相符，而有下列情形之一者：（1）廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登

記之面積不符。（2）廣告表示建築物共同使用設施比率與完工建築物不符。……（十三）其他涉及不實廣告內容。」

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	甲	
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 15 日內改正： 4.第 4 次處 9 萬元以上 21 萬元以下罰鍰。 二、處理違規事件九時，單次經查獲所刊登之廣告及銷售內容，與事實不相符者，依該次查獲廣告件數數量，按下列基準處罰(最高以三十萬元為限)： 1.查獲廣告件數 1 件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。	

」

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日止計算……」

二、本件訴願理由略以：因屋主洽談時告知地下室停車位 5.08 坪上方天花板 1 處漏水，且漏水問題不易解決，要求不可告知承租客戶該車位可停放車輛，惟屋主同時要求此停車位面積仍須列入出租面積，承租客戶仍可將該 5.08 坪未漏水處作為堆放雜物或倉儲使用。訴願人所屬經紀營業員雖告知停車位不可作為其他用途，惟屋主指出同棟鄰居未停放車輛時，亦將車位作為倉儲使用或放置健身器材。訴願人依屋主要求將出租面積列出，並未註記含停車位，在介紹承租客戶時會說明此 5.08 坪可為倉儲使用。本件廣告為出租案件，出租係使用權租賃關係，廣告刊登者得另說明實際出租使用面積。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述刊登系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭租賃委託契約書、系爭建物及系爭廣告網頁畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因屋主洽談時告知地下室停車位上方天花板 1 處漏水，且漏水問題不易解決，要求不可告知承租客戶該車位可停放車輛，惟屋主同時要求此停車位面積仍須列入出租面積，承租客戶仍可將該 5.08 坪未漏水處作為堆放雜物或倉儲使用云云。經查：

(一) 按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符，其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊，避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其作成錯誤之交易決定；次按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。

(二) 查本件系爭租賃委託契約書載明出租範圍及租金並不包含車位在內，又系爭建物標示部總面積經扣除停車位面積後為 34.67 坪，然依系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出租之面積卻記載 39.75 坪，足見系爭廣告刊載所述內容與事實不符。本件訴願人既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，以免消費者對出租房屋型態有所誤認，無法得知正確資訊，致與前揭規定之立法意旨相悖。訴願主張，不足採據。又本件訴願人係於 110 年度第 4 次遭查獲違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，原處分機關乃依同條例第 29 條第 1 項第 1 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 3 點等規定，處訴願人 9 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正，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 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 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 3 月 21 日

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）