

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 115 年 2 月 26 日北市地權字第 1156004586 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，新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政）查得訴願人辦理新北市板橋區○○○路○○巷○○號○○樓（分租套房，下稱系爭不動產 1）、新北市板橋區○○○路○○巷○○號○○樓（分租套房，下稱系爭不動產 2）、新北市板橋區○○路○○段○○號○○樓之○○（整戶出租，下稱系爭不動產 3）（下合稱系爭不動產）仲介租賃業務，訴願人於民國（下同）114 年 11 月 17 日、20 日及 30 日分別完成系爭不動產之不動產成交案件實際資訊申報登錄〔申報書序號別：C1FA11411170008（下稱申報書序號 1）、C1FA11411200035（下稱申報書序號 2）、C1FA11411300003（下稱申報書序號 3），下合稱系爭申報書〕，復於 115 年 1 月 29 日以不動產成交實際資訊更正申報內容申請書（下合稱系爭更正申請書）向板橋地政申請將申報書序號 1「22. 建物標的清冊」欄位原登錄新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 20.66m²及新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 13.81m²更正為新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 20.66m²；申報書序號 2「22. 建物標的清冊」欄位原登錄新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 17.53m²及新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 13.82m²更正為新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 17.53m²；申報書序號 3「22. 建物標的清冊」欄位原登錄新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 65.92m²更正新增新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 13.68m²、新北市板橋區○

○段○○建號租賃面積 2.35m²、新北市板橋區○○段○○建號租賃面積 2.47m²、新

北市板橋區○○段○○建號租賃面積 4.02m² 等，經板橋地政以 115 年 2 月 2 日

新北板地價字第 1155962029 號函移請新北市政府地政局處理，並請訴願人陳述意見；經訴願人以 115 年 2 月 5 日書面陳述意見，因訴願人登記所在地為本市，新北市政府地政局爰以 115 年 2 月 11 日新北地價字第 1150278124 號函檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關依系爭不動產住宅轉租契約書影本，審認訴願人申報登錄租賃面積資訊不實，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，並審酌其為第 2 次違規（第 1 次經原處分機關以 114 年 9 月 10 日北市地權字第 1146020865 號裁處書裁處在案），乃依同條例第 29 條第 1 項第 5 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（下稱裁罰基準）第 3 點等規定，以 115 年 2 月 26 日北市地權字第 1156004586 號裁處書（下稱原處分）各處訴願人新臺幣（下同）2 萬元罰鍰，合計處 6 萬元罰鍰。原處分於 115 年 3 月 4 日送達，訴願人不服，於 115 年 3 月 12 日經由原處分機關向本府提起訴願，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、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 24 條之 1 第 1 項規定：「經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」第 29 條第 1 項第 5 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」第 18 條第 1 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響

及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」

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……。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 1 條規定：「本辦法依……不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項規定訂定之。」第 3 條第 2 項規定：「不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；……。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊（112 年 8 月版）第 2 章規定：「申報登錄及備查作業……第七節 申報流程及內容……

二、租賃案件……（二）申報欄位填載說明及注意事項……（節略）

申報欄位	填載說明	注意事項
22.建物租賃標的清冊	租賃全棟(戶)建物者，每一建號建物標示資訊依租賃標的建物登記(簿)謄本所載相關資訊予以填載，區分所有建物應填載專有部分及共有部分建號，含有未登記建物面積部分，該部分免填，並於 24.備註欄③註明。…… …… 租賃建物部分範圍者，如分層出租、分租套(雅)房、分租店舖等情形，其租賃面積應依不動產租賃契約所載建物租賃範圍之面積填載，或以建物平面圖、格局示意圖計算或簡易量測結果填載…… ……	

」

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：（節略）

類別	戊
違規事件	二、申報登錄租金或面積資訊不實。
法條依據	違反法條 本條例第 24 條之 1 第 1 項
裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 5 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 1 萬元以上 5 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：

	 2.第 2 次處 2 萬元以上 5 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日止計算；……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於發現錯誤後，主動向板橋地政申請更正完成；本次違規係因新進人員對申報細節不熟所致，並無欺罔大眾或刻意擾亂不動產市場行情之意圖；訴願人已深刻檢討並重新檢討申報作業流程，請衡酌本案並未造成實質損害，減輕或撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述申報登錄租賃面積資訊不實之情形，有系爭不動產住宅轉租契約書、系爭申報書、系爭更正申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於發現錯誤後，主動向板橋地政申請更正完成；本次違規係因新進人員對申報細節不熟所致，並無欺罔大眾或刻意擾亂不動產市場行情之意圖；其已深刻檢討並重新檢討申報作業流程，請衡酌本案並未造成實質損害云云：

（一）按經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊；不動產租賃案件委由不動產經紀業居間或代理成交者，應由不動產經紀業申報登錄；申報登錄不動產成交案件實際資訊之「22. 建物租賃標的清冊」欄位，租賃全棟（戶）建物者，每一建號建物標示資訊依租賃標的建物登記（簿）謄本所載相關資訊予以填載，區分所有建物應填載專有部分及共有部分建號；租賃建物部分範圍者，如分層出租、分租套（雅）房、分租店舖等情形，其租賃面積應依不動產租賃契約所載建物租賃範圍之面積填載；不動產經紀業申報登錄面積資訊不實，由不動產經紀業所在地之直轄市、縣（市）主管機關處 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰；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 5 款、不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 3 條第 2 項、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查作業手冊（112 年 8 月版）第 2 章第 7 節等規定自明。

（二）訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述申報登錄不動產租賃成交案件面積資訊不實之情形，有系爭不動產租賃契約書、系爭申報書、系爭更正申請書等影本附卷可稽。次依卷附系爭不動產 1 住宅轉租契約書影本記載略以：「…

…第一條……（二）租賃範圍：1、租賃住宅……■部分：第○○樓■第○○室……面積 20.66 平方公尺……」；惟申報書序號 1 影本記載略以：「…01. 申報人■不動產經紀業……名稱○○○○○有限公司……06. 建物出租型態分租套房……22. 建物標的清冊……建號……租賃面積（ m^2 ）……新北

市

板橋區○○段○○20.66……○○段○○13.81……」、系爭不動產 2 住宅轉租契約書影本記載略以：「……第一條……（二）租賃範圍：1、租賃住宅……■部分：第 3 樓■第 302 室……面積 17.53 平方公尺……」；惟申報書序號 2 影本記載略以：「……01. 申報人■不動產經紀業……名稱○○○○○有限公司……06. 建物出租型態分租套房……22. 建物標的清冊……建號……租賃面積（ m^2 ）……新北市板橋區○○段○○17.53……○○段

○○13.82…

…」及系爭不動產 3 住宅轉租契約書影本記載略以：「……第一條……（一）租賃住宅標示：……專有部分建號○○……面積共計 65.92 平方公尺……3、共有部分建號○○、○○、○○、○○……持分面積 13.68、2.35、2.47、4.02 平方公尺……（二）租賃範圍：1、租賃住宅全部……24 樓……面積 65.92 平方公尺……」、建物登記謄本記載略以：「……層次：二十四層層次面積：54.40 平方公尺……陽台面積：11.52 平方公尺共有部分：○○段○○建號……○○段○○建號……○○段○○建號……○○段○○建號……」；惟申報書序號 3 影本記載略以：「……01. 申報人■不動產經紀業……名稱○○○○○有限公司……06. 建物出租型態整棟（戶）出租……22. 建物標的清冊……建號……租賃面積（ m^2 ）……新北市板橋區○○段○○ 65.92……」

是

訴願人於系爭申報書之「22. 建物標的清冊」欄位，未依其實際資訊填載租賃面積，而有申報登錄租賃面積資訊不實之違規事實，足堪認定。

- （三）至訴願人主張其新進人員對申報細節不熟一節；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及申報格式自應主動瞭解及遵循，並善盡核實申報義務，惟疏於查核致申報內容與事實不符，自有過失。復依行政罰法第 7 條第 2 項規定，訴願人之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為訴願人之故意、過失，則訴願人既未提出已善盡監督管理責任之具體事證供核，原處分機關據以裁處訴願人，並無違誤；況訴願人並非首次違規受罰，尚難執為免責之論據。又訴願人縱檢討申報流程，亦屬事後改善行為，不影響違規事實之認定。又本案是否造成實質損害，僅為原處分機關依行

政罰法第 18 條第 1 項規定，於法定罰鍰額度內，考量訴願人違規情節裁處罰鍰金額高低之事由。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，並審酌其為第 2 次違規，乃依同條例第 29 條第 1 項第 5 款及裁罰基準第 3 點等規定，各處訴願人 2 萬元罰鍰，合計處 6 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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）