

# 臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭

113年度簡上字第86號

上訴人 新北市政府地政局

代表人 汪禮國（局長）

訴訟代理人 蕭湘君

蔡盈輝

賴惠琴

被上訴人 金龍國際不動產仲介經紀開發有限公司

代表人 高明郎

訴訟代理人 李夏菁 律師

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，上訴人對於中華民國113年5月17日本院地方行政訴訟庭112年度簡字第265號判決，提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、緣被上訴人係經許可經營不動產經紀業。上訴人於民國111年11月22日接獲民眾檢附相關資料提出檢舉，陳稱其於民國108年間透過被上訴人仲介購買門牌號碼○○市○○區○○街000號0樓之房屋及其坐落之土地持分（下稱系爭房屋及系爭土地，並合稱系爭不動產），有「廣告建物違法詐欺消費者」、「合約未提供現況說明書更未提到70%面積係違建」、「房屋總價新臺幣（下同）830萬，仲介費用高達80萬元」等情事。嗣上訴人函請被上訴人陳述意見後，審認被上訴人確有仲介售屋「收取其他報酬」、「廣告內容與事實不符且未註明經紀業名稱」及「未提供買受人不動產必要之

01 資訊」等違規事實，違反不動產經紀業管理條例（下稱管理  
02 條例）第19條、第21條及第24條之2等規定，依同條例第29  
03 條第1項第1款、第3款及「新北市政府地政局辦理不動產經  
04 紀業管理條例第29條及第32條事件統一裁罰基準」（下稱裁  
05 罰基準）第2點附表項次壹、貳及伍等規定，以112年4月19  
06 日新北地價字第1120718424號函併附同文號處分書（下稱原  
07 處分），分別裁處被上訴人罰鍰10萬元、9萬元及3萬元（合  
08 計22萬元）。被上訴人不服，提起訴願經決定駁回，提起行  
09 政訴訟，經本院地方行政訴訟庭（下稱原審）以112年度簡  
10 字第265號判決（下稱原判決）將訴願決定及原處分關於裁  
11 處被上訴人仲介售屋「收取其他報酬（罰鍰10萬元）」、  
12 「未提供買受人不動產必要之資訊（罰鍰3萬元）」等部  
13 分，均撤銷，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就原判決撤  
14 銷原處分及訴願決定部分不服，遂提起本件上訴。並聲明：  
15 原判決不利於上訴人部分廢棄，上開廢棄部分，被上訴人在  
16 原審之訴駁回。至於原判決駁回被上訴人之訴即「廣告內容  
17 與事實不符且未註明經紀業名稱（罰鍰9萬元）」部分，則  
18 因未據被上訴人聲明不服而確定。是本院應以上訴人聲明不  
19 服之部分為審理範圍。

20 二、被上訴人起訴主張及訴之聲明、上訴人於原審之答辯及聲  
21 明、原判決認定之事實及理由，均引用原判決所載。

22 三、原判決認定被上訴人之訴為一部有理由，一部無理由，主要  
23 理由（有理由部分）論據略以：

24 (一)原處分認被上訴人超收仲介服務費而違反管理條例第19條第  
25 1項之規定，核有違誤：

26 1.由買賣議價委託書（108年11月13日）、108年12月18日簽訂  
27 之不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書以觀，均記  
28 載系爭不動產之買賣總價為830萬元（土地部分為623萬，建  
29 物部分為207萬）。依安新建築經理公司專戶資金及利息結  
30 算明細表及房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單所載，  
31 就系爭不動產之買賣，系爭土地之保證金額為623萬元、系

01 爭房屋保證金額為207萬元，均經履約保證結案。又由黃君  
02 於111年10月3日向臺灣士林地方法院提出之民事起訴狀以  
03 觀，亦自承其購買系爭不動產之價金為830萬元；再者，依  
04 淡水第一信用合作社113年3月11日淡一信剛字第1130016901  
05 號函（下稱淡水一信113年3月11日函）檢附黃君以系爭不動  
06 產設定最高限額抵押權向該社新莊分社申辦擔保貸款時所檢  
07 附之不動產買賣契約等文件，核與前揭108年12月18日不動  
08 產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書、買賣價金履約保  
09 證申請書相符，足見黃君係以系爭不動產之買賣價金為830  
10 萬元而據以向淡水一信新莊分社申辦擔保貸款；復衡諸常  
11 情，若經紀業有收取仲介費，則不論其收取之金額若干，因  
12 仲介費非屬不動產本身之價值範圍，故必然不會包括在不動  
13 產買賣契約所載之總價內，此應為一般具正常智識成年人所  
14 得知悉，是黃君既於民事事件起訴而為該等主張，並將不動  
15 產買賣契約書等文件作為申辦貸款所用，其指稱所支付830  
16 萬元中之80萬元屬仲介費，自無足採。

17 2.黃君於本件言詞辯論期日到庭證稱，未明確指出高明郎有提  
18 及80萬元係仲介費一事，又依黃君所指買賣價金為750萬元  
19 之不動產買賣契約書所示，簽約日期為「109年2月21日」，  
20 已係在前揭不動產買賣契約書及買賣價金履約保證申請書之  
21 簽訂日（108年12月18日）及買賣契約書所載點交日（109年  
22 1月22日）之後，是黃君執之而謂系爭不動產之價額為750萬  
23 元一節，本難採信。另黃君證稱不動產買賣契約之簽訂緣  
24 由，係稱「當時好像是要給誰一個交代」，此核與被上訴人  
25 所稱於系爭不動產買賣成交，黃父即一直來質疑高明郎，表  
26 示無法採信高明郎所言慈祥公司當初是想賣給高明郎750萬  
27 元，而要高明郎給他證明，高明郎因為一直被黃父打擾，又  
28 想大家是熟識，也不疑有他，就照黃父之意，另與黃君簽一  
29 份750萬元合約之緣由，同屬「要給誰一個交代」，故自難  
30 執之即謂系爭不動產之買賣價金為750萬元，並進而認定該  
31 未納入履保專戶之80萬元即係被上訴人收取之仲介費。而證

01 人高麗玲於本件言詞辯論期日證詞核與被上訴人所稱、安新  
02 建築經理公司專戶資金及利息結算明細表（賣方：慈祥公  
03 司）之「應付仲介服務費」欄所載「112,500元」及被上訴  
04 人所提出戶名為「高凡茜」（即被上訴人於110年11月25日  
05 前之代表人）之綜合活期儲蓄存款存摺於109年3月5日註明  
06 「匯入匯款安新建築經理股 \$ 112,500」等節相符。黃君買  
07 受系爭不動產所支付之金額中共計80萬元雖未納入履保專  
08 戶，但均經黃君及賣方同意，此有前揭不動產買賣契約書足  
09 憑，固然其緣由未據明載，但其緣由本有諸端，是上訴人依  
10 黃君所稱，遽予認定該80萬元即仲介費，核屬無據。

11 (二)原處分認被上訴人仲介系爭不動產之買賣，未提供買受人不  
12 動產必要資訊，違反管理條例第24條之2第3款規定，亦非適  
13 法：

14 1.依被上訴人補充陳述意見書、證人高麗玲於言詞辯論期日證  
15 詞、安新建築經理公司專戶資金及利息結算明細表之「應付  
16 仲介服務費」欄所載112,500元及被上訴人所提出戶名為  
17 「高凡茜」之綜合活期儲蓄存款存摺於109年3月5日註明  
18 「匯入匯款安新建築經理股 \$ 112,500」，足認被上訴人係  
19 同時受買方、賣方委託而仲介系爭不動產買賣，故當有管理  
20 條例第24條之2第3款之適用。由上開規定以觀，僅係賦予經  
21 營仲介業務者有「提供買受人或承租人關於不動產必要之資  
22 訊」之行政法上義務，且未明文若未以同條例第23條及第24  
23 條規定之不動產說明書解說即屬違反此一規定，是自不得僅  
24 因被上訴人經紀人員於執行業務過程未持不動產說明書向黃  
25 君解說即逕謂被上訴人違反管理條例第24條之2第3款規定。

26 2.依不動產買賣契約書新增其他約定事項內載第22及23點內  
27 容，前揭不動產（建物）買賣契約書亦僅記載買賣標的物為  
28 「一層、23.95m<sup>2</sup>」，且依前開建物登記第二類謄本〈建號  
29 全部〉所示，黃君因本件買賣所取得之建物係「一層、23.9  
30 5平方公尺」，又不動產買賣契約書新增其他約定事項上所  
31 蓋之部分指印及「高明郎」之部分印文係與不動產（建物）

01 買賣契約書所蓋之部分指印及「高明郎」之部分印文契合。  
02 再者，黃君於提出刑事詐欺及背信告訴時之刑事告訴狀，亦  
03 自承於簽訂不動產買賣契約書時，該新增其他約定事項即已  
04 併存。從而，足認黃君於簽訂本件買賣契約時應已知所購買  
05 之系爭不動產（建物部分）可為所有權登記部分應僅「主建  
06 物23.95m<sup>2</sup>（7.245坪）」，而主建物右側增建之室內空間  
07 （4.033坪）則非屬合法建物而不得為所有權登記。

08 3.分管書記載：「附件所示之壹樓平面圖彩色部分公共設施部  
09 分持份為○○市○○區○○街000號所有權人持有，今起造  
10 人慈祥房屋仲介有限公司（下稱慈祥房屋）已明確告知承買  
11 人，如附圖所示彩色部分約定由○○市○○區○○街000號  
12 所有權人專用。…」，而所附壹樓平面圖上有工務局「建物  
13 使用執照發照章、108.2.11、108年汐使字第062號」，且該  
14 壹樓平面圖所載之公共設施部分亦顯與系爭不動產買賣契約  
15 簽訂時之現況（即已屬室內空間）不符；又不動產買賣契約  
16 書新增其他約定事項第22、23點就之均已記載為室內空間，  
17 則黃君自難諉為不知該部分係屬二次施工之違建；再者，由  
18 黃君對被上訴人所提出返還價金等事件審理中所提出之107  
19 年11月拍攝之Google街景圖所示，並比對分管書所附平面  
20 圖，足知於108年2月11日建築使用執照發照時，系爭不動產  
21 應無二次施工而增加1樓主建物右側室內空間之違建，而被  
22 上訴人已陳稱黃君及黃父10餘年來為資源回收之地點就在系  
23 爭不動產之斜對面（僅8公尺），上訴人對此亦未爭執堪認  
24 屬實，更見黃君就系爭不動產之二次施工而增加違建部分於  
25 買賣系爭不動產前應本已知悉。況黃君對高明郎、陳高麗  
26 文、高麗玲所提出告訴之前揭詐欺等案件，業經臺灣新北地  
27 方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官以112年度偵續字第302  
28 號為不起訴處分，黃君不服而聲請再議，仍經臺灣高等檢察  
29 署以112年度上聲議字第10690號處分書予以駁回，此亦足為  
30 被上訴人有利之佐證。上訴人漏未審酌上開情事，誤認被上  
31 訴人仲介系爭不動產之買賣，未提供買受人不動產必要資訊

01 (即系爭不動產違建及二次施工部分)，而違反管理條例第  
02 24條之2第3款之規定予以裁處，並非適法。

03 四、上訴意旨略以：

04 (一)有關被上訴人仲介售屋收取其他報酬部分：

05 1.本案買賣雙方於系爭標的交易過程中分別簽訂總價830萬、7  
06 50萬之買賣契約書，買方黃在宏(下稱黃君)指陳被上訴人  
07 僱用之經紀人員高明郎君於簽約時收取之80萬元價款為被上  
08 訴人之仲介費，然被上訴人為合法之仲介經紀業者，其所僱  
09 用之經紀人員高明郎亦為合格之營業員，其執行仲介業務自  
10 應具善良管理人之注意而未為之，竟將簽約時收取之80萬元  
11 款項不入買賣價金履約保證專戶，亦未直接交付賣方，雖主  
12 張代為賣方支付裝潢等費用後已全數結清，惟未能進一步提  
13 出相關事證，故上訴人判斷其已有收取其他報酬而違反管理  
14 條例第19條第1項之情形，且判斷被上訴人難以執前述說詞  
15 而認非出於過失，故本項裁罰實已審酌違反行政法上義務行  
16 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  
17 益，應符行政罰法第7條、第18條第1項之規定。

18 2.買賣成交價格之形成，係買賣雙方衡酌不動產物件本身條件  
19 與相關交易條件等因素所決定之貨幣數額，其價格之組成除  
20 「不動產物之本身」外，亦或有將裝潢費、家俱設備費、應  
21 由賣方繳納之土地增值稅或其他費用、仲介費、地政士服務  
22 費等「非屬不動產價格之費用」納入成交總價之情形，此為  
23 契約自由，故管理條例之中央主管機關內政部，為規範平均  
24 地權條例第47條規定，買賣雙方應於買賣案件申請所有權移  
25 轉登記時，檢具申報書申報登錄土地及建物成交案件實際資  
26 訊，於109年6月17日以台內地字第0000000000號令發布之不  
27 動產成交案件實際資訊申報書格式及填寫說明，其買賣案件  
28 申報書11.備註欄即規範，若交易總價包含非屬不動產價格  
29 之費用，應於備註欄勾選註明其價額，其即有「仲介費」之  
30 選項，此舉係因買賣成交價格或有包含非屬不動產價格之費  
31 用，為探求「單純不動產價格」之「實價」，因而設計之欄

01 位，並規範買賣雙方應如實申報。原判決指陳交易價格「必  
02 然」不會包含在契約總價，應為「一般智識」成年人得知  
03 悉，據以判斷訴外人黃君指稱所支付之830萬元中之80萬元  
04 屬「仲介費」（或原處分所認定之「其他報酬」）自無足  
05 採，與內政部所公告發布之不動產成交案件實際資訊申報書  
06 格式及填寫說明未合，有判決不適用法令及不備理由之違  
07 法。

08 3.退一步言之，縱認（假設語氣）黃君買受系爭不動產所支付  
09 之金額中共計80萬元，雖未納入履保專戶由高明郎收取，後  
10 續確用以代賣方支付裝潢等費用並與賣方結清點交，被上訴  
11 人無違規收取其他報酬之規定，然被上訴人自承其經紀人員  
12 高君之大姊有以個人名義給他紅包，且證人高麗玲君當庭證  
13 稱確實因高君處理本案交易事務而給予3萬6的紅包，實已足  
14 證高君有收取其他報酬，原審充耳未聞亦未為指正，為判決  
15 不適用法令、判決不備理由之違法。

16 (二)未提供買受人不動產必要之資訊部分：

17 1.被上訴人受託銷售系爭不動產，經被上訴人（交易時代表人  
18 為高凡茜）僱用之經紀人員高明郎覓得說合交易之相對人即  
19 買受人黃君，並簽訂不動產買賣契約書，因系爭不動產有違  
20 建或二次施工情事經新北市政府工務局令拆除恢復原狀致生  
21 糾紛，經上訴人函請被上訴人提出說明，被上訴人自承關於  
22 自行增建二次施工部分，僅由人員高明郎逐一解說從頭到尾  
23 黃君及其父親都知情也都經常出沒在工地現場，而未及製作  
24 不動產說明書係因求時效致有疏漏等語，惟未能進一步提出  
25 有逐一解說告知有關該不動產必要之資訊或依仲介專業應查  
26 知之不動產之瑕疵等事證，且仲介過程中被上訴人未依前開  
27 規定製作不動產說明書，經由被上訴人所屬不動產經紀人及  
28 委託人確認簽章後，持憑不動產說明書進行解說及交付，難  
29 認被上訴人已依不動產經紀業第24條之2之規定，善盡公平  
30 原則踐行告知必要之資訊及不動產瑕疵之責任。

01 2.復按被上訴人歷次所陳書狀，均在表明交易之相對人即訴外  
02 人黃君已知悉建物二工之事實，並稱黃君已經明確仔細看過  
03 系爭建物相關資料，方能對二次施工的室內4.033坪屬共有  
04 之專有部分知之甚詳，而未對被上訴人於未製作不動產說明  
05 書且亦未與委託人書面簽訂委託銷售契約書及現況（屋況）  
06 確認書之情況下，究以何種方式告知交易之相對人黃君，系  
07 爭建物有二次施工，未來可能有遭主管機關命其拆除恢復原  
08 狀之必要資訊，提出任何事證，縱依結果論認黃君已明確看  
09 過系爭建物相關資料，蓋建物登記謄本及建物測量成果圖，  
10 係任何人均可向地政機關申請查閱，尚難認係被上訴人所提  
11 供或告知。判決前揭所析論，係源於黃君告訴高明郎、陳高  
12 麗文、高麗玲犯詐欺之刑事案件，新北地檢署調查偵辦之筆  
13 錄內容等事證；惟詐欺罪之構成，係加害人有故意或不法意  
14 圖而施以詐術，使被害人陷於錯誤而做出財產上的處分（如  
15 給付價金購置不動產）導致損失，始當成立之；又黃君告訴  
16 高明郎背信一節，亦須高君在處理黃君購買不動產之事務  
17 時，明知其行為將傷害黃君之財產權益仍故意進行，造成被  
18 害人財產上或其他利益受損方能成立。據該不起訴處分書所  
19 載內容，亦僅能論證黃君於簽約時業已知悉二工之事實，應  
20 未能反證被上訴人業已踐行不動產經紀業管理條例第24條之  
21 2之規定，分屬兩不同層面，原審據此節而認屬對被上訴人  
22 有利之佐證，已有判決適用不當及不備理由之情形。

23 3.系爭不動產之土地、建物買賣契約書，高明郎同時為土地賣  
24 方陳高麗文、建物賣方慈祥房屋（法代高麗玲）之簽約代理  
25 人，高君既為賣方授權之簽約代理人，簽約時於系爭不動產  
26 之買賣契約書蓋指印及印文實屬必須，原審未究明簽約代理  
27 人高君於簽約時之身分與責任，及被上訴人「金龍國際不動  
28 產仲介經紀開發有限公司」於交易過程中，所指派之經紀人  
29 員高明郎，對買受人黃君應負之解說告知有關該不動產必要  
30 之資訊或依仲介專業應查知之不動產之瑕疵之責任（容此再  
31 進一步說明，更何況該新增其他約定事項，按被上訴人所陳

01 係由買受人黃君所提出，而非被上訴人或賣方），有判決不  
02 備理由之情形。至「分管書」內所載「…今起造人慈祥房屋  
03 仲介有限公司已明確告知承買人，如附圖所示彩色部分約定  
04 由○○市○○區○○街000號所有權人專用。…」，僅能證  
05 明係由建物出賣人慈祥房屋所提出，而於簽約時由黃君簽  
06 章，依原判決援引新北地檢署偵訊筆錄所載，高明郎向黃君  
07 說分管書是全部住戶都要簽的，而高君於簽約時係為賣方之  
08 簽約代理人如前所述，是否為被上訴人執行仲介業務而向黃  
09 君進行解說告知，原審未進一步究明，亦有判決不備理由之  
10 違背法令；縱所附之「壹樓平面圖」所載公共設施部分亦顯  
11 與系爭不動產買賣契約簽訂時之現況（已屬室內空間）不  
12 符，惟依高君前述說法，亦難認已有進一步向黃君說明其圖  
13 說與實際不符情形，而得採認為對被上訴人有利之見解，原  
14 審持此節認被上訴人否認「未就系爭不動產違建及二次施工  
15 部分告知黃君」足認堪予採信，為判決理由矛盾。

16 五、本院經核原判決結論尚無違誤，茲就上訴理由再予補充論述  
17 如下：

18 (一)按管理條例第19條規定：「（第1項）經紀業或經紀人員不  
19 得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成  
20 交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。（第2  
21 項）違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加  
22 計利息後加倍返還支付人。」第23條規定：「（第1項）經  
23 紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交  
24 易之相對人解說。（第2項）前項說明書於提供解說前，應  
25 經委託人簽章。」第24條規定：「（第1項）雙方當事人簽  
26 訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委  
27 託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。  
28 （第2項）前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部  
29 分。」第24條之2第3款規定：「經營仲介業務者經買賣或租  
30 賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下  
31 列規定辦理：……三、提供買受人或承租人關於不動產必要

01 之資訊。……」第29條第1項第1款及第3款規定：「經紀業  
02 違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反……第19條第  
03 1項、……規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣6萬  
04 元以上30萬元以下罰鍰。……三、……違反第24條之2規  
05 定，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。  
06 ……」又不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買  
07 賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成  
08 交價金百分之6，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條  
09 定有明文。揆諸前開條文及其立法意旨，係考量仲介業務屬  
10 代理、居間性質，應收取合理之報酬。爰明定經紀業應按中  
11 央主管機關規定之報酬標準依交易當事人簽訂買賣、互易或  
12 租賃契約之價金或租金計收之，不得收取差價或其他報酬，  
13 如收取差價或其他報酬，應加計利息後加倍退支付人，以杜  
14 絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估價系統而被收取  
15 超價報酬之情事發生。又為防杜交易糾紛，經營仲介業務者  
16 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，固得同時接受雙方之  
17 委託，惟因買受人或承租人居於交易資訊弱勢之一方，管理  
18 條例因此課予仲介業者應公平提供買受人或承租人關於不動  
19 產必要資訊之義務，以保障交易公平及買受人或承租人之權  
20 益，然綜觀前揭法條規定之文義，並未限制仲介業者提供必  
21 要資訊之方式，而不動產說明書主要用途在說明不動產之狀  
22 況及相關資料，便利於向相對人為解說，並透過買賣或租賃  
23 雙方簽認之方式，以釐清日後責任之歸屬，故為仲介業者提  
24 供買受人或承租人關於不動產必要資訊之重要方式，倘仲介  
25 業者未製作不動產說明書，承前開規定及立法意旨，尚非得  
26 逕予推認仲介業者違反管理條例第24條之2第3款「提供買受  
27 人或承租人關於不動產必要之資訊」之規定，而應綜合一切  
28 情狀認定其是否已依其他方式提供關於不動產必要之交易資  
29 訊，例如：口頭說明等，始合於管理條例所為保障民眾購  
30 買、承租不動產權益之規範目的及意旨。

01 (二)經查，被上訴人受託銷售系爭不動產，經被上訴人（交易伊  
02 時代表人為高凡茜）僱用之經紀人員高明郎覓得說合交易之  
03 相對人即買受人黃君，並於108年12月18日簽訂下列不動產  
04 買賣契約書：①汐止區金龍段680、680-1地號等2筆土地，  
05 成交價格623萬元，賣方陳高麗文；②汐止區金龍段10238建  
06 號建物，即門牌地址○○街000號0樓，成交價格207萬元，  
07 賣方慈祥房屋。黃君買受系爭不動產所支付之金額中共80萬  
08 元依契約約定未納入履保專戶，而黃君於陳情時指稱此80萬  
09 元係「仲介費」，惟從卷附買賣議價委託書（108年11月13  
10 日）、不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書以觀，  
11 均記載系爭不動產之買賣總價為830萬元（土地部分為623  
12 萬，建物部分為207萬），另參酌黃君因系爭不動產買賣交  
13 易糾紛所衍生之民事訴訟事件111年10月3日「民事起訴狀」  
14 之「事實」欄載稱：「二、高明郎得悉此情後，遂推薦門牌  
15 號碼為○○市○○區○○街000號0樓之不動產，並親於108  
16 年11月13日帶同原告〈即黃君，下同〉看屋。…且雙方議定  
17 之總價即830萬元尚在原告預算內，原告遂予應允…。」，  
18 暨「理由」欄載稱：「…參諸原告購買系爭建物23.95平方  
19 公尺時之總價為830萬元，…。」，足見黃君於相關民事訴  
20 訟事件中亦自承其購買系爭不動產之價金為830萬元；原審  
21 另依被上訴人聲請向淡水第一信用合作社所函調黃君以系爭  
22 不動產向該社設定最高限額抵押權時所檢附供該社審核貸款  
23 條件之買賣契約，嗣經淡水第一信用合作社113年3月11日淡  
24 一信剛字第1130016901號函檢附黃君向該社新莊分社申辦擔  
25 保貸款時所檢附之不動產買賣契約等文件，而觀乎該函所檢  
26 附之文件，均核與前揭不動產買賣契約書、買賣價金履約保  
27 證申請書、買賣價金履約保證申請書相符，足見黃君係以系  
28 爭不動產之買賣價金為830萬元而據以向淡水第一信用合作  
29 社新莊分社申辦擔保貸款等情，為原審依調查證據之辯論結  
30 果所確定之事實，核與卷內證據相符。原判決據以論明衡諸  
31 常情，若經紀業有收取仲介費，則不論其收取之金額若干，

01 因仲介費非屬不動產本身之價值範圍，故必然不會包括在不  
02 動產買賣契約所載之總價內，此應為一般具正常智識之成年  
03 人所得知悉，是黃君既於民事事件起訴而為該等主張，並將  
04 前揭不動產買賣契約書等文件（載明房地總價為830萬元）  
05 作為申辦貸款所用，是其指稱所支付之830萬元中之80萬元  
06 屬「仲介費」，自無足採。至黃君於原審言詞辯論期日固證  
07 稱系爭不動產訂約金額是750萬元，80萬元是高明朗要的  
08 錢，並提出另份買賣價金為750萬元之不動產買賣契約為  
09 憑，惟該約簽約日期為「109年2月21日」，已係在前揭不動  
10 產買賣契約書及買賣價金履約保證申請書之簽訂日（108年1  
11 2月18日）暨買賣契約書所載點交日（109年1月22日）之  
12 後，且依黃君於同一言詞辯論期日之證詞，可見其就該買賣  
13 價金為「750萬元」之不動產買賣契約之簽訂緣由，係因高  
14 明郎因為一直被黃父打擾，照黃父之意，另與黃君簽了一份  
15 750萬元的合約係要給某人一個交代，故虛偽可能性高，自  
16 難執之即推論系爭不動產之買賣價金為750萬元，未納入履  
17 保專戶之80萬元即係被上訴人收取之「仲介費」。況系爭不  
18 動產之買賣價金830萬元業經結算完畢且全部收取，高明郎  
19 自黃君領取之80萬元係依據賣方慈祥房屋代表人之指示代墊  
20 清潔及裝潢等費用再為結算，且賣方慈祥房屋結清撥款明細  
21 顯示有應付仲介服務費112,500元等節，有慈祥房屋出具之  
22 證明書及證人高麗玲於原審之證詞可證（原審卷(一)第153  
23 頁、卷(二)第83頁至第88頁），因認上訴人漏未審酌上開情  
24 事，逕以黃君買受系爭不動產所支付之金額中共計80萬元未  
25 納入履保專戶，且黃君指稱此80萬元係「仲介費」，據以認  
26 定被上訴人有超收仲介服務費而違反管理條例第19條第1項  
27 （收取其他報酬）之規定，並以原處分裁處被上訴人罰鍰10  
28 萬元，即屬有誤，乃判決予以撤銷，於法核無違誤。原判決  
29 業敘明其判斷之依據及得心證之理由，並就上訴人在原審之  
30 論據，何以不足採取，分別予以指駁，並無違反證據法則、  
31 經驗法則或論理法則等情事。原判決因而撤銷上訴人此部分

01 關於超收仲介服務費而違反管理條例第19條第1項規定所為  
02 之原處分，經核並無判決違背法令之情形。

03 (三)上訴意旨固主張：管理條例之中央主管機關內政部於109年6  
04 月17日以台內地字第1090262783號令發布之不動產成交案件  
05 實際資訊申報書格式及填寫說明，其買賣案件申報書11.備  
06 註欄即規範，若交易總價包含非屬不動產價格之費用，應於  
07 備註欄勾選註明其價額，其即有「仲介費」之選項，此舉係  
08 因買賣成交價格或有包含非屬不動產價格之費用，為探求  
09 「單純不動產價格」之「實價」，因而設計之欄位，並規範  
10 買賣雙方應如實申報。原判決指陳仲介費「必然」不會包含  
11 在契約總價，應為「一般智識」成年人得知悉，據以判斷訴  
12 外人黃君指稱所支付之830萬元中之80萬元屬「仲介費」  
13 (或原處分所認定之「其他報酬」)無足採，與內政部所公  
14 告發布之不動產成交案件實際資訊申報書格式及填寫說明未  
15 合，有判決不適用法令及不備理由之違法等語。惟查，仲介  
16 費為不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，向買賣或租  
17 賃之一方或雙方收取報酬之總額(不動產仲介經紀業報酬計  
18 收標準規定第1點參照)，是主張之權利主體為不動產經紀  
19 業或經紀人員，此與不動產買賣契約主張買賣價金之權利主  
20 體為賣方，兩者顯有不同，是以，於一般不動產之交易，契  
21 約內之買賣總價並不會包含仲介費，原審另綜合參酌本件交  
22 易雙方所簽立不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請  
23 書，及買賣價金履約保證申請書等書證所載，暨訴外人黃君  
24 以系爭不動產買方之交易地位，對系爭房屋之賣方慈祥公司  
25 本於雙方契約總價830萬元之約定，請求返還價金519萬3500  
26 元等個案情形判斷，據以認定黃君於原審調查中所指稱其所  
27 支付之830萬元中之80萬元屬「仲介費」云云，並非可採，  
28 核其推論並未違反一般交易常情，且已綜合參酌系爭不動產  
29 交易之實況，並非僅以一般交易常情為論斷之依據，此與內  
30 政部為提升不動產買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進  
31 不動產交易資訊透明化之重大公共利益，並回應平均地權條

01 例第47條規定之要求，針對一般不動產交易而訂定之「不動  
02 產成交案件實際資訊申報書格式及填寫說明」並無直接關  
03 連，上訴人片面擷取原判決之部分內容，指摘其推論過程有  
04 違內政部所公告發布之前揭法令規定，有判決不適用法令及  
05 不備理由之違法等語，無非執其於原審已提出、業經原判決  
06 論駁不採之主張，及對原審認定事實、取捨證據之職權行使  
07 事項再為爭議，並非可採。

08 (四)上訴意旨另援引證人高麗玲君於原審證稱因高明郎處理本案  
09 交易事務而給予3萬6千元的紅包等語，主張高君有收取其他  
10 報酬，並指摘原審未為指正，為判決不適用法令、判決不備  
11 理由之違法等語。惟查，從上訴人依據管理條例第29條第1  
12 項第1款及裁罰基準裁處被上訴人罰鍰處分之違章行為內容  
13 以觀，均在論述被上訴人僱用之經紀人員高明郎於簽約時收  
14 取之80萬元價款為被上訴人之仲介費，已超過內政部規定系  
15 爭不動產實際成交價金6%之上限，而有收取其他報酬，違  
16 反管理條例第19條第1項規定之情形等語，核與高君是否另  
17 有收受3萬6千元的紅包乙情，顯屬無涉，是縱認證人高麗玲  
18 前開證述屬實，亦屬脫逸出原處分裁罰客觀事實之範圍，不  
19 足以動搖原判決關於尚無充分證據足資認定80萬元係「仲介  
20 費」，原處分逕以被上訴人超收仲介服務費而違反管理條例  
21 第19條第1項（收取其他報酬）之規定，裁處被上訴人罰鍰1  
22 0萬元即屬有誤，應予撤銷等認定之結果，上訴意旨徒執前  
23 詞，請求廢棄原判決，亦非可採。

24 (五)上訴意旨主張原判決斟酌系爭不動產之土地、建物買賣契約  
25 書、「分管書」，及黃君告訴高明郎、陳高麗文、高麗玲犯  
26 詐欺之刑事案件等不起訴處分書所載內容，均僅能論證黃君  
27 於簽約時業已知悉二工之事實，而未能反證被上訴人業已踐  
28 行不動產經紀業管理條例第24條之2之規定，分屬兩不同層  
29 面，原審據此節而認屬對被上訴人有利之佐證，已有判決適  
30 用法令不當、不備理由及判決理由矛盾云云。惟依上揭規定  
31 及說明，買受人或承租人居於交易資訊弱勢之一方，管理條

01 例第24條之2第3款規定因此課予仲介業者應公平提供買受人  
02 或承租人關於不動產必要資訊之義務，以保障交易公平及買  
03 受人或承租人之權益，然相關法令並未限制仲介業者提供必  
04 要資訊之方式，不動產說明書僅為仲介業者提供買受人或承  
05 租人關於不動產必要資訊重要方式之一，仲介業者未製作不  
06 動產說明書尚非得逕予推認仲介業者違反管理條例第24條之  
07 2第3款「提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊」之規  
08 定，而尚應綜合一切情狀認定其是否已依其他方式提供關於  
09 不動產必要之交易資訊，始合於管理條例所為保障民眾購  
10 買、承租不動產權益之規範目的及意旨。原處分以被上訴人  
11 未就系爭不動產違建及二次施工部分告知黃君，且所屬經紀  
12 人員（高明郎）於執行業務過程未持「不動產說明書」向黃  
13 君解說，乃認被上訴人違反管理條例第24條之2第3款（即未  
14 提供買受人不動產必要資訊）之規定，原判決依調查證據之  
15 辯論結果，就此已依法論明：「不動產買賣契約書新增其他  
16 約定事項」內載：「22. 賣方物件○○區○○街000號○樓之  
17 主建物23.95m<sup>2</sup>（7.245坪）之右側室內空間尺寸約寬：2.42  
18 7m長：5.494m面積：13.33m<sup>2</sup>（4.033坪）此室內空間屬買方  
19 永久專用並有所有權，並隨主建物一併轉移」、「23. 賣方  
20 物件○○區○○街000號之共用部分內有一面積：13.33m<sup>2</sup>  
21 （4.033坪）的部分，為買方專用部分並有所有權，並隨主  
22 建物一併轉移」，足認黃君於簽訂本件買賣契約時應已知所  
23 購買之系爭不動產（建物部分）可為所有權登記部分應僅  
24 「主建物23.95m<sup>2</sup>（7.245坪）」，而主建物右側增建之室內  
25 空間（4.033坪）則非屬合法建物而不得為所有權登記，否  
26 則豈需特為上開新增之約定事項；「分管書」〈上有黃君之  
27 簽章〉記載：「一、由慈祥房屋仲介有限公司所興建（108  
28 年汐使字第062號）之建物共11戶，其中坐落如附件所示之  
29 壹樓平面圖彩色部分公共設施部分持份為○○市○○區○○  
30 街000號所有權人持有，今起造人慈祥房屋仲介有限公司已  
31 明確告知承買人，如附圖所示彩色部分約定由○○市○○區

01 ○○街000號所有權人專用。…」且該「壹樓平面圖」所載  
02 之公共設施部分亦顯與本件系爭不動產買賣契約簽訂時之現  
03 況〈即已屬室內空間〉不符；黃君對高明郎、陳高麗文、高  
04 麗玲所提出告訴之前揭詐欺等案件，係主張「系爭建物於出  
05 售時無從分辨有外推或擴建之情事，高明郎復以口頭方式表  
06 示本件並無二次施工情事，致使告訴人誤會系爭830萬元買  
07 受之面積係看屋時現況之全部，進而給付全部價金，自己構  
08 成刑法第339條第1項詐欺罪。」等語，惟此業經檢察官為不  
09 起訴處分確定在案，亦足為被上訴人有利之佐證。上訴人漏  
10 未審酌上開情事，誤認被上訴人仲介系爭不動產之買賣，未  
11 提供買受人（黃君）不動產必要資訊（即系爭不動產違建及  
12 二次施工部分），而違反不動產經紀業管理條例第24條之2  
13 第3款之規定，乃以原處分裁處被上訴人罰鍰3萬元，亦非適  
14 法等情（原判決第37至41頁），經核原審已綜合黃君與被上  
15 訴人簽約時之一切情狀認定黃君就系爭不動產違建及二次施  
16 工部分知之甚明，由此堪認被上訴人已提供買受人即黃君關  
17 於系爭不動產必要之資訊，未使其陷於交易上之不利地位，  
18 黃君於陳情信內之片面指摘顯難盡信，與卷內證據資料尚無  
19 不合，於法核無違誤。上訴意旨無非執其一己之法律見解，  
20 重述其於原審主張而為原判決不予採取之理由，再事爭執，  
21 自不足取。

22 六、綜上所述，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，將訴願  
23 決定及原處分關於裁處被上訴人仲介售屋「收取其他報酬  
24 （罰鍰10萬元）」、「未提供買受人不動產必要之資訊（罰  
25 鍰3萬元）」等部分均撤銷，核無違誤。上訴論旨仍執前  
26 詞，指摘原判決違背法令，請求判決廢棄，並如其上訴聲  
27 明，為無理由，應予駁回。

28 七、結論：本件上訴為無理由。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

30 審判長法官 陳心弘

31 法官 畢乃俊

01

法 官 鄭凱文

02 上為正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

05

書記官 高郁婷