

臺灣臺北地方法院行政訴訟判決

110年度簡字第121號

111年1月11日辯論終結

原告 欣益不動產仲介有限公司

代表人 林文彬

被告 臺北市政府地政局

代表人 張治祥(局長)

訴訟代理人 陳金同

賀小慧

陳坤成

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國110年3月15日府訴二字第1096086652號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：原告為不動產經紀業者，受託出租門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號1+2樓房屋（1樓為樓梯部分，簡稱系爭建物）。被告機關接獲民眾檢舉原告於591房屋交易網站刊登之租屋廣告（物件編號：R0000000，簡稱系爭廣告）出租系爭建物1樓，惟實際為出租系爭建物2樓。被告機關以民國109年9月9日北市地權字第10960230942號函通知原告於文到7日內以書面提出說明；原告以109年9月15日書面向被告機關陳述意見表示，其受委託實際出租範圍是1樓部分店面及2樓，1樓部分店面為出入口；經與591房屋交易網站客服人員確認，刊登物件樓層為1、2樓時，廣告僅會顯現

01 1樓出租資訊等語；被告機關以109年9月25日北市地權字第1
02 0960235721號函請數字科技股份有限公司協助查復該公司59
03 1房屋交易網廣告，若刊登物件樓層為1、2樓時，廣告是否
04 僅會出現1樓出租資訊，並提供操作頁面供參；經數字科技
05 股份有限公司以109年10月19日數字(法)字第1091019001號
06 函復被告機關略以，因591房屋交易網設計原因，刊登頁面
07 之樓層欄位僅可支持填寫單個樓層或整棟出租/售，若刊登
08 物件為多個樓層且非整棟時，還需請會員於廣告屋況說明處
09 備註。被告機關審認系爭廣告刊登系爭建物出租範圍與事實
10 不符，違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，乃依
11 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
12 產經紀業管理條例事件統一裁罰基準等規定，以109年11月4
13 日北市地權字第10960293062號裁處書(即本件原處分)處原
14 告新臺幣(下同)6萬元罰鍰(另系爭廣告已下架，無須限
15 期改正)。原告不服，提起訴願經駁回後，遂提起本件行政
16 訴訟。

17 二、本件原告起訴主張下述事由，並聲明訴願決定及原處分均撤
18 銷：

19 (一)廣告內容包含圖片已載明系爭建物1樓及2樓為出租樓層，
20 以文字標題廣告：「1樓可進出/室內80坪有電梯」已載明
21 系爭建物可由1樓進出至2樓空間，亦有電梯可搭乘前往系
22 爭建物2樓，圖片足以說明系爭建物出租範圍包含1樓樓梯
23 和2樓，與房東委託書相符，廣告難謂有何不實。

24 (二)原告按591租屋網填入系爭建物1和2樓出租，而591網頁卻
25 只顯現系爭建物1樓出租，且591租屋網提供固定欄位及載
26 明系爭建物出租樓層，卻無法填入1樓及2樓，非原告之故
27 意或過失，另未在廣告屋況說明欄載明出租範圍的樓層為
28 系爭建物1+2樓，並沒有任何法律規定應在廣告屋況說明
29 欄位填寫。

30 (三)填入權狀坪數101.64坪是系爭建物1樓+2樓的加總，系爭
31 建物2樓缺少部分面積為系爭建物專用1樓面積的投影，原

告測量得到系爭建物專用1樓面積約為1.14坪。

(四) 原告未在廣告屋況說明欄載明出租範圍的樓層為系爭建物1+2樓，1樓為樓梯部分。但前項內容並沒有任何法律規定應在廣告屋況說明欄載明系爭建物實際出租範圍1+2樓樓層填寫，況591租屋網提供固定欄位填入及載明系爭建物出租樓層，卻無法依填入1樓及2樓顯示，非原告之故意或過失。而原告以文字「1樓可進出/室內80坪有電梯」和圖片6、圖片7…等圖片說明2樓和1樓樓梯出租範圍系爭建物包含1樓樓梯和2樓，廣告刊載內容與事實和房東委託書相符。系爭建物為店面、辦公物件，出租坪數、樓層…等範圍亦隨承租方條件而修改，且系爭建物非由原告成交訂定合約亦無有礙交易之安全。況房屋之承租人僅由網路瞭解屋況，未至現場觀看即簽約承租者，殊難想像。承租人既至現場詳觀，必仔細審查屋況、格局、採光、外在環境、交通、停車、座向、甚至風水等因素，綜合評估後，感覺合用始進而議價。潛在承租人顯無誤信之可能，本件事實難認有礙交易之安全，構成要件顯不相當。

三、被告則以下述理由資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴：

(一) 法令依據：

1. 不動產經紀業管理條例第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」。
2. 不動產經紀業管理條例第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21條第1項、第2項……規定者，處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。……」。
3. 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基準第3點丙類違規事件9規定：「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。……」。

4. 法務部96年1月12日法律決字第0950045522號函釋：

「……所稱『故意』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或預見其發生而其發生並不違背其本意而言。其判斷標準，乃行為人之『明知』、『預見』等認識範圍，原則上均以『違反行政法上義務之構成要件事實』為準，至於有無違法性之認識，則非所問。又所謂『過失』，係指對於違反行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信其不發生而言。……」。

5. 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。……」。

(二) 有關原告主張廣告標題「1樓可進出好運用/室內80坪有電梯」，且廣告所附照片可說明出租建物可由1樓進出至2樓空間，亦有電梯可搭乘前往系爭建物2樓，足可佐證出租範圍包含1樓樓梯和2樓，及591租屋網填入系爭建物1和2樓出租，而591網頁卻只顯現系爭建物1樓出租云云，按數字科技公司109年10月19日數字（法）字第1091019001號函及檢附之出租操作頁面顯示，樓層輸入僅能填寫數字，無法輸入符號，另按數字科技股份有限公司之會員刊登規則第1條略以：「一、一則廣告只能刊登一間房屋資訊1. 同一地址，除分租套房與雅房外，其他房屋類型有兩間以上（含兩間），不可刊登在一則廣告內……」，是原告應在標題或刊登廣告內容另為合於出租現況之陳述，原告所述為無理由。

(三) 原告主張並沒有任何法律規定應在廣告屋況說明欄位填寫，按不動產經紀業廣告理原則第6點略以：「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（四）1. 廣告圖與說明文字不符。2. 不動產案件無法以明確之圖片表示，而以文字說明或以示意圖表示者，其文字說明或示

意圖與事實不符」及同原則第9點略以：「……(十) ……」
2. 對於違規之經紀業者，依管理條例第29條第1項第3款或
第2項規定，處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰……」，
依原告提供不動產租賃一般委託書所示，原告受委託之建
物樓層為1+2樓，原告廣告刊登標題僅載明「1樓」等字眼
及內容出租樓層載明為「1樓」等，廣告之照片為顯示出
租建物之現況，卻又未以其他方式清楚表明出租之樓層到
底為1樓、2樓或1+2樓，足以誤導消費者使之混淆之情
事，即符合前揭原則所規定廣告圖與說明文字不符，故原
告刊登樓層與委託書所載不符，被告依規定處以罰鍰，實
屬有據。

(四) 至於原告主張權狀坪數101.64坪是系爭建物1樓+2樓的加
總，系爭建物2樓缺少部分面積，原告測量得到系爭建物
專用1樓面積約為1.14坪部分，經核對該建物之地籍資料
所示，2樓之權狀面積為101.64坪，則廣告頁面權狀面積
應刊登為102.78坪，故廣告內容權狀面積記載錯誤，亦為
廣告不實，原告所陳述2樓缺少部分面積為1樓出租面積，
故加總出租面積為101.64坪云云，顯與事實不符。

(五) 另按行政罰法第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。……」，意即違反行政法
上義務之行為不論「故意」或「過失」者，均予處罰，除
非不可歸責始不罰。次查法務部96年1月12日法律決字第0
950045522號函釋：「……所稱『故意』，係指對於違反
行政法上義務之構成要件事實，明知並有意使其發生，或
預見其發生而其發生並不違背其本意而言。其判斷標準，
乃行為人之『明知』、『預見』等認識範圍，原則上均以
『違反行政法上義務之構成要件事實』為準，至於有無違
法性之認識，則非所問。又所謂『過失』，係指對於違反
行政法上義務之構成要件事實之發生，雖非故意，但按其
情節應注意、能注意而不注意，或雖預見其能發生而確信
其不發生而言。……」，原告既為經許可始得執業之專門

行業，其專業人員基於業務所需，本應具備專業知識，並應具有較高之注意義務，故對於執行業務所使用之系統平台相關規範本應事先瞭解及負較高之注意義務，刊登廣告前應確實校對後再予刊登，原告未事先查明相關規範，致出現於系統輸入之樓層與顯示廣告刊登結果之樓層不符，亦未即時校對確認，致廣告結果錯誤，是被告依法裁處，並無違誤。

四、法院之判斷：

（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：在臺北市已更名為地政局）……」；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：……（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	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。

01

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…。
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。

02

」

03

04

05

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」。

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

（二）經查，原告為不動產經紀業者，受託出租門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號1+2樓房屋之系爭建物（1樓為樓梯部分）。被告機關接獲民眾檢舉原告於591房屋交易網站刊登之系爭租屋廣告（物件編號：R0000000）為出租系爭建物1樓，惟實際為出租系爭建物2樓等情，有系爭廣告網頁畫面（原處分卷第2頁）、被告109年9月9日北市地權字第10960230942號函（原處分卷第7頁）、原告109年9月15日欣益仲介字第1090001號函（原處分第8頁）、不動產租賃委託書（原處分卷第11頁）、數字科技股份有限公司以109年10月19日數字(法)字第1091019001號函（原處分卷第14頁）、地籍資料查詢建物標示部（原處分卷第19-22頁），並為兩造所不爭執，核可認定為真實。且查，原告受黎明文化事業股份有限公司委託出租門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00號1+2樓房屋之系爭建物，1樓

01 為樓梯，原告卻於591房屋交易網站刊登之租屋廣告登載
02 「1樓可進出好運用/室內80坪有電梯」，顯係會讓查看系
03 爭廣告之不特定人認定系爭廣告是僅出租系爭建物非僅樓
04 梯之1樓，與真實出租屋況「出租1+2樓、1樓為樓梯）差
05 距頗大，因此系爭廣告與屋況事實不符而將會使閱覽廣告
06 之人判斷錯誤，進而原告違反不動產經紀業管理條例第21
07 條第2項規定「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並
08 註明經紀業名稱」，足堪認定。被告依不動產經紀業管理
09 條例第29條第1項第3款規定以原處分對原告裁罰最低罰鍰
10 金額6萬元，並無違誤。

11 (三)原告主張稱廣告內容包含圖片已載明系爭建物1樓及2樓為
12 出租樓層，以文字標題廣告「1樓可進出/室內80坪有電
13 梯」已載明系爭建物可由1樓進出至2樓空間，亦有電梯可
14 搭乘前往系爭建物2樓，圖片足以說明系爭建物出租範圍
15 包含1樓樓梯和2樓，與房東委託書相符，廣告難謂有何不
16 實；原告按591租屋網填入系爭建物1和2樓出租，而591網
17 頁卻只顯現系爭建物1樓出租，且591租屋網提供固定欄位
18 及載明系爭建物出租樓層，卻無法填入1樓及2樓，非原告
19 之故意或過失，另未在廣告屋況說明欄載明出租範圍的樓
20 層為系爭建物1+2樓，並沒有任何法律規定應在廣告屋況
21 說明欄位填寫云云。惟不動產經紀業者有揭露正確資訊，
22 依委託書所載招租範圍，製作真實廣告內容之義務，俾使
23 一般民眾得事先瞭解該不動產之真實狀況及租售條件，再
24 為是否委託經紀業者進行交易之決定，而達保障交易者權
25 益及建立交易秩序之目的。復查原告於591租屋網所刊登
26 之系爭廣告標題為「1樓可進出好運用/室內80坪有電
27 梯」、樓層欄為「1F/11F」，並未載明出租範圍為系爭建
28 物1+2樓，1樓為樓梯部分，則系爭廣告刊載內容即與屋況
29 事實及其與黎明文化事業股份有限公司所簽訂委託書出租
30 標的房屋不符，足使消費者對出租範圍有所誤認，無法得
31 知正確資訊，致有礙交易安全。本件原告為專業之不動產

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，並須善盡在網路上刊登真實出租標的房屋屋況之注意義務，縱然591租屋網廣告頁面只能一則廣告刊登一間房屋資訊，以及同一地址除分租套房與雅房外，其他房屋類型有兩間以上（含兩間），不可刊登在一則廣告內（網路591租屋網【刊登規則】1. 一則廣告只能刊登一間房屋資訊。1.1 同一地址，除分租套房與雅房外，其他房屋類型有兩間以上（含兩間），不可刊登在一則廣告內，見原處分卷第80頁），然負責設計提供591房屋交易網之數字科技股份有限公司並函復若刊登物件為多個樓層且非整棟時，還需請會員於廣告屋況說明處備註（見數字科技股份有限公司以109年10月19日數字(法)字第1091019001號函，原處分卷第14頁）。故而原告仍應注意於系爭廣告屋況說明欄載明系爭建物實際出租範圍為1+2樓、且1樓為樓梯，以免造成消費者或其他需求承租房屋者誤認係可僅承租1樓標的房屋，原告且能注意卻不注意疏於在系爭廣告屋況說明欄備註載明系爭建物實際出租範圍為1+2樓、且1樓為樓梯等出租屋況，造成本件違規事實，原告對於本件違規事實之發生至少具有可歸責之過失。原告所稱，顯不足為有利於己之認定。

五、綜上所述，原告主張尚非可採，被告認原告違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，依同條例第29條第1項第3款及裁罰基準規定，以原處分裁處原告法定最低罰鍰金額6萬元，其認事用法，並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。從而，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件事證，已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌對於本件判決結果並不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
行政訴訟庭 法 官 范智達

01 一、上為正本係照原本作成。

02 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由
04 書（均須按他造人數附繕本），逾期未提出者，勿庸命補
05 正，即得依行政訴訟法第245條第1項規定以裁定駁回。上訴
06 理由應表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，或依訴
07 訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

08 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日

09 書記官 蔡凱如