

臺灣臺北地方法院行政訴訟判決

111年度簡字第103號

111年10月18日辯論終結

原告 上品國際不動產經紀有限公司

代表人 陳毓芝

被告 臺北市政府地政局

代表人 張治祥

訴訟代理人 陳金同

賀小慧

兼送達代收人 熊育賢

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111年3月21日府訴二字第1116080493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，被告受理民眾陳情，查得原告於591房屋交易網站刊登租屋廣告（物件編號：R00000000，稱系爭廣告），所受託出租之臺北市○○區○○路0段000號3樓之3（簡稱系爭建物），依原告與委託人所簽訂之一般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；惟原告

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。被告以民國110年12月21日北市地權字第11060317702號函通知原告於文到7日內提出說明，經原告以書面向被告陳述意見表示，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。被告審認系爭廣告內容與事實不符，且原告於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（即本件原處分）處原告新臺幣（下同）9萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。原告不服，提起訴願經駁回後，遂提起本件行政訴訟。

二、本件原告起訴主張下述事由，並聲明：撤銷訴願決定及原處分。

(一)原告於591房屋交易網刊登編號為R000000000租屋廣告刊登面積與事實不符一事，並無違反不動產經紀業管理條例規定；因591房屋交易網刊登頁面上顯示『請填寫房屋現狀坪數』，編號R000000000之租屋廣告位於臺北市○○區○○路0段000號3樓之3，根據地政資訊e點通提示標示部資料填寫39.75坪，與事實相符，並無刊登不實一事。

(二)按原告先前回覆之說明，原告已根據標示部資料刊登591廣告，且已提示被告供查核，並未與事實不符，故無違反不動產經紀業管理條例規定。自不應逕行懲處90,000元之罰款。

三、被告則以下述理由資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

(一)法令依據：

- 01 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
02 與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣
03 告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」、第
04 29條第1項第1款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定
05 處罰之：一、違反……第21條第1項、第2項……規定……處
06 新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。……」。
- 07 2.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
08 裁基準第3點丙類違規事件9規定：「一、依同一年度違規行
09 為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期15日內改
10 正：……4. 第4次處9萬元以上21萬元以下罰鍰。……」。
- 11 3.內政部102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函頒
12 「不動產經紀業廣告處理原則」第4點規定：「廣告應與委
13 託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，經
14 紀業應依事實修正廣告內容。」
- 15 (二)有關原告主張已按房屋現狀坪數填寫廣告刊登坪數，並未與
16 事實不符一節，依591房屋交易網之房屋刊登規則略以：
17 「……不符合網站刊登規則的行為如下：……填寫不真實的
18 資訊。……5、屋況不實。如：所在樓層、總樓高、價格、
19 坪數、屋齡、裝潢等情況。」，經查591房屋交易網刊登廣
20 告時，其「房屋現況坪數」欄位後有明確加註「請填寫室內
21 實際使用坪數」字樣，且另有「房屋權狀坪數」欄位供填寫
22 物件之完整權狀坪數，又被告依原廣告物件資訊於前開網站
23 刊登測試廣告，其廣告預覽頁面明確顯示坪數為34.67坪。
24 佐以，原告出具之一般租賃契約書第1條及第2條第1項，皆
25 明確載明「無車位」及「租金不含車位」等字樣，故系爭廣
26 告物件所有權人委託原告出租之全部面積，與原告所刊登之
27 租賃面積確有不符。從而，原告所述為無理由。
- 28 (三)另依內政部102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函
29 頒「不動產經紀業廣告處理原則」第4點規定：「廣告應與
30 委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，
31 經紀業應依事實修正廣告內容」，而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，並應有相當之了解及較高之注意義務，又不動產經紀業管理條例第21條之立法目的，在課以不動產經紀業者揭露正確資訊之義務，俾使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，再為是否委託經紀業者進行交易之決定，以達保障不特定消費者權益及建立交易秩序之目的，惟本案原告於廣告刊登坪數為39.75坪，與廣告物件所有權人委託原告出租之全部面積34.67坪確實不符，即已違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，被告依法裁處，並無違誤。

四、本院之判斷：

(一)本院應適用之法令與法理：

- 1.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」。
- 2.依不動產經紀業管理條例第3條規定，不動產經紀業管理主管機關在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處。內政部為利直轄市、縣市主管機關處理不動產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，於102年6月13日特訂定廣告處理原則以供遵循。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、使用執照或稅籍實料所載者，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」。不動產經紀業廣告處理原則係主管機關之內政部，於法定權限範圍內，就不動產經紀業事業受託居間或代理銷售、租賃不動產於其廣告內容上，為與事實不符或引人錯誤之內容，本於職權所為細節性、技術性及解釋性之統一行政規則，為法律所必要之補充，並未逾越不動產經紀業管理條例第21條所規定為保護消費者權益，促進不動產交易安全規範意旨，亦未增加法律所無之限制或負擔，行政機關於辦理相關案件時，自可據之適用。

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

01 裁罰基準第3點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁
02 罰基準如下表：（節錄）

03

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……」。此被告訂定發布之裁罰基準，為被告本於職權，依其行政目的，將違反不動產經紀業管理條例之行為程度與次數作不同處罰，依列示考量事項，在遵循法律授權目的及範圍之內，行使法律授與之裁量權，實踐具體個案正義，並顧及法律適用之一致性，符合平等原則，依行政程序法第159條第2項第2款規定，所訂定行使裁量權之準據自非法所不許。

(二)經查，民眾於110年12月15日以陳情系統申訴原告於591房屋交易網刊登租屋廣告（編號：R00000000），物件坪數有誤，該廣告刊登之物件不含停車位面積為39.75坪，與陳情人提供物件之系爭建物標示部總面積扣除停車位面積為34.67坪不符，有廣告不實情事而違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定。經被告以110年12月21日北市地權字第11060317702號函請原告限期說明，嗣原告於110年12月25日回復略以「…因591房屋交易網刊登頁面上顯示『請填寫房屋現狀坪數』，故本案填寫39.75坪…」，並提供一般租賃委託契約書予被告。由原告檢附之一般租賃委託契約書，經被告認定契約書內容，物件門牌為「臺北市○○區○○路0段000號3樓之3」，該契約書顯示之租賃使用範圍不含停車位，依該建物登記簿謄本所載，權狀坪數扣除停車位部分為34.67坪（主建物面積21.78坪＋附屬建物2.03坪＋共有部分15.94坪＝建物總面積39.75坪，停車位面積5.08坪，建物總面積－停車位面積＝34.67坪），與廣告所載39.75坪確有不符，具有違規事實，且為110年第4次違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，被告即依同條例第29條第1項第1款及被告處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第3點甲類違規事件9規定，以原處分處原告9萬元罰鍰等情，有系

01 爭廣告（見原處分卷第1-3頁）、陳情內容（見原處分卷第4
02 頁）、被告110年12月21日北市地權字第11060317702號函
03 （見原處分卷第6頁）、原告回復說明（見原處分卷第7頁）
04 暨檢附之一般租賃委託契約書（見原處分卷第8頁）、系爭
05 建物登記標示資料（見原處分卷第10頁）、系爭建物使用範
06 圍面積與停車位面積計算資料（見原處分卷第11頁）在卷可
07 憑，核可認定為真實。

08 (三)又原告所營事業既包括不動產租賃業、不動產仲介經紀業
09 （見本院卷第22頁原告所營事業項目說明），即為不動產經
10 紀業之專業法人，原告對於本件受委託出租系爭建物，基於
11 業務所需，本應具有不動產租賃業專業注意義務，而必須注
12 意不動產經紀業管理條例第21條第2項、內政部「不動產經
13 紀業廣告處理原則」第4點規定，就受委託出租系爭建物刊
14 登之系爭廣告，應與委託契約書內容及事實相符。再就卷附
15 原告與系爭建物所有人簽訂之一般租賃委託契約書第1條及
16 第2條第1項約定，皆明確載明「無車位」及「租金不含車
17 位」等字樣（見原處分卷第8頁），被告依原廣告物件資訊
18 於前開網站刊登測試廣告，其廣告預覽頁面更明確顯示系爭
19 建物現況坪數記載為34.67坪（見原處分卷第88頁），原告
20 應明知系爭建物租賃使用範圍不含停車位，並依該建物登記
21 資料所載，系爭建物權狀坪數扣除停車位部分為34.67坪。
22 原告卻於591房屋交易網刊登租屋廣告記載系爭建物面積為3
23 9.75坪，明顯與委託契約書內容及實際真正租賃使用面積事
24 實不符。

25 (四)再依591房屋交易網之房屋刊登規則記載「……不符合網站
26 刊登規則的行為如下：……填寫不真實的資訊。……5、屋
27 況不實。如：所在樓層、總樓高、價格、坪數、屋齡、裝潢
28 等情況」（見原處分卷第83頁）；另591房屋交易網刊登廣
29 告時，其「房屋現況坪數」欄位後有明確加註「請填寫室內
30 實際使用坪數」字樣，並有「房屋權狀坪數」欄位供填寫物
31 件之完整權狀坪數（見原處分卷第85頁），原告自應區分室

內實際使用坪數及車位坪數，以供瀏覽者確認。更遑論原告雖主張係出租人表示，雖然可提供停車位，但因漏水不能停車，只能堆放雜物云云，然其與出租人所簽立之一般租賃委託契約書內並無上開記載，僅記載小型動物可，不能抽菸、禁佛堂（見原處分卷第33頁），且於系爭廣告內租住說明欄處僅記載『最短租約壹年，可隨時遷入』；於提供設備一欄並未填選車位選項，亦未於租住說明欄內記載『停車位因漏水不能停車，只能堆放雜物』；於使用坪數僅記載39.75坪，未針對使用坪數說明使用坪數其中5.08坪屬不能停車之停車位，但可堆放雜物（見本院卷第33-34頁），凡此種種均與常情未合。另原告雖辯稱：不知道這邊可以備註云云（見本院卷第78頁），然原告所營事業既包括不動產租賃業、不動產仲介經紀業，刊登租屋廣告為其業務範圍，其對於相關刊登網站之介面理應較一般人知悉且更為嚴謹，然其刊登系爭廣告之人員實有應注意、能注意卻疏未注意，而於591房屋交易網站刊登系爭房屋租屋廣告時未扣除停車位之面積而填載錯誤之資訊，亦未於租住說明欄位或使用坪數說明欄針對所提供之使用坪數詳細說明可使用之狀況，確實可能造成瀏覽者誤解。是以，系爭廣告物件所有權人委託原告出租之系爭建物不含停車位之實際使用面積，與原告所刊登之租賃面積確有不符，原告具有過失違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，應屬明確。

六、綜上所述，原告主張尚非可採，被告認為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1款及統一裁罰基準規定，以原告當年度第4次違規裁處原告罰鍰9萬元，其認事用法，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。從而，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、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。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

02 行政訴訟庭 法 官 石蕙慈

03 一、上為正本係照原本作成。

04 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
05 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
06 書（均須按他造人數附繕本），逾期未提出者，勿庸命補
07 正，即得依行政訴訟法第245條第1項規定以裁定駁回。上訴
08 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
09 訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

10 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

11 書記官 蔡凱如