

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第一庭

112年度簡字第265號

113年4月26日辯論終結

原告 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

被告 新北市政府地政局

代表人 汪禮國

訴訟代理人 蕭湘君

蔡盈輝

賴惠琴

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，原告不服新北市政府中華民國112年7月26日新北府訴決字第1121055627號函所檢送之訴願決定（案號：1122040582號），提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、訴願決定及原處分關於裁處原告仲介售屋「收取其他報酬（罰鍰新臺幣10萬元）」、「未提供買受人不動產必要之資訊（罰鍰新臺幣3萬元）」等部分，均撤銷。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔百分之41，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件係因原告不服行政機關所為新臺幣（下同）50萬元以下罰鍰處分（本件罰鍰金額22萬元），依行政訴訟法第229條第2項第2款之規定，應適用同法第2編第2章之簡易訴訟程序。

貳、實體方面：

01 一、爭訟概要：

02 緣民眾於民國111年11月22日利用「新北市政府人民陳情案
03 件」系統向被告檢舉其於108年間透過原告（經許可經營不
04 動產經紀業，原代表人為高凡茜，於110年11月25日變更為
05 高明郎）購買門牌號碼為「新北市○○區○○街000號0樓」
06 之房屋〈含所坐落之持分土地〉（下稱系爭不動產），而有
07 「廣告建物違法詐欺消費者」、「合約未提供現況說明書更
08 未提到70%係違建」、「房屋總價830萬，仲介費高達80萬
09 元」，並檢附相關資料。嗣經被告先後以111年11月30日新
10 北地價字第1112281770號函、112年1月3日新北地價字第111
11 2550613號函請原告表示（補充）意見，而經原告分別以書
12 面表示（補充）意見後，被告審認原告有仲介售屋「收取其
13 他報酬」、「廣告內容與事實不符且未註明經紀業名稱」及
14 「未提供買受人不動產必要之資訊」等違規事實，分別違反
15 不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條及第24條之2等
16 規定，遂依（裁處時）同條例第29條第1項第1款、第3款及
17 新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及
18 第三十二條事件統一裁罰基準第2點附表項次1、項次2、項
19 次5等規定，以112年4月19日新北地價字第1120718424號函
20 併附同文號新北市政府地政局裁處違反不動產經紀業管理條
21 例處分書（下稱原處分），各裁處原告罰鍰10萬元、9萬元
22 及3萬元（合計22萬元）。原告不服，提起訴願遭新北市政
23 府112年7月26日新北府訴決字第1121055627號函所檢送之訴
24 願決定書〈案號：1122040582號〉（下稱訴願決定）為駁回
25 訴願之決定，原告遂向本院提起行政訴訟。

26 二、原告起訴主張及聲明：

27 （一）主張要旨：

28 1、有關「收取其他報酬（仲介費80萬元）」部分：

29 (1)本件陳情人黃○宏（下簡稱黃君）自己親簽文件及民事訴
30 訟上之主張，皆主張買賣價金為「830萬元」，並未主張
31 價金為750萬，仲介費為80萬元，自不容其在本件行政陳

情案中，另為矛盾不實之主張：

①黃君與賣方在108年12月18日簽署、交屋日為109年1月22日的買賣契約，其中土地部分價金為「623萬元」、建物部分為「207萬元」，二者合計為「830萬元」，此為黃君親自簽名確認之買賣契約。

②抑有進者，在109年3月30日履保結算明細，亦經黃君確認並親自簽名為憑，價金為830萬元。

③黃君在其於111年10月在臺灣士林地方法院提起民事請求中，亦主張其支付「830萬元」之價金，而請求依該價金計算之損害賠償。

④上開文件，皆為買賣當時黃君自己確認並親簽之文件，若黃君連其親自簽名之文件都要否認，則不啻證實黃君自己承認其白紙黑字簽名完全無可採信，而黃君若連其親自簽名之文件都可否認，試問其還有什麼誠信可言，其所言還有什麼可信度？原處分不察而採信黃君前後矛盾，且與其前所親簽之文件矛盾之證述，自非可採。

(2)本件業經慈祥仲介有限公司（下稱慈祥公司）出具證明書證明，當初買賣價金係為830萬元，而且慈祥公司已經收受全部價金，高明郎並未積欠或剋扣款項作為仲介費。

(3)至於黃君提出之所謂750萬元之買賣契約，無從曲解為黃君支付原告仲介費80萬元之證明，蓋：

①買賣兩造在108年12月18日簽署第1份830萬元之合約後，黃君於109年1月22日即交屋完成。第2份於109年2月21日簽立、價金為750萬元之合約，顯然不是二造合意之確實買賣價金。

②該第2份合約起因係為買賣二造簽署830萬元正式合約後，因為當初高明郎據實告知黃君的父親黃○正（下稱黃父），原本高明郎有意承買系爭房屋時，慈祥公司是考慮用750萬元售予高明郎，後來尚未成交，黃父即想要購買，所以高明郎詢價結果，慈祥公司表示本來對外人是要賣850萬元，既然高明郎說黃父跟其是熟識，所

01 以可以減為830萬元。

02 ③沒想到成交後，黃父即一直來質疑高明郎，表示無法採
03 信高明郎所言慈祥公司當初是想賣給高明郎750萬元，
04 而要高明郎給他證明，高明郎因為一直被黃父打擾，又
05 想大家是熟識，也不疑有他，就照黃父之意，另與黃君
06 簽了一份750萬元的合約，但只是單純為了證明高明郎
07 所言當初慈祥公司擬以750萬元售予高明郎之言屬實，
08 高明郎並無居中抬高價格或賺取價差，沒想到後來發生
09 二工被拆除的事件，黃君竟然顛倒黑白，並且還用此2
10 份合約主張高明郎向黃君收取80萬元之佣金，並向行政
11 機關檢舉，實令人為之氣結。此部分高明郎可與黃父對
12 質，不容黃君恣為不實主張。

13 ④雖高明郎因聽從相識10數年之黃父要求，未深思而簽立
14 750萬元之買賣契約，但是雙方都明確認知830萬元的買
15 賣契約方是真正合意，而且早已履約完畢，否則黃君也
16 不會在另案民事訴訟中以830萬元作為其損害賠償之主
17 張。

18 ⑤嗣後買賣雙方在109年3月30日履保結算時，又再度確認
19 買賣價金為830萬元無誤。

20 (4)原處分及訴願決定認定原告收取仲介費之理由，竟係以
21 「雖貴公司係以主張並無超收仲介費，惟未能進一步提出
22 相關事證」云云，其採證顯然違反常理且偏頗，洵屬離
23 譜：

24 ①黃君既然於民事事件中，係以830萬元作為其請求損害
25 賠償之依據，並且獅子大開口提出高達550萬元之損害
26 賠償，則自不容其於本案陳情中，恣為翻異而另行主張
27 買賣價金為750萬元。此為最佳證明，何需原告再為其
28 舉證？

29 ②抑有進者，黃君於另案民事事件中，係請求高達520萬
30 元之天價損害（按系爭買賣之建物部分之買賣價款不過
31 是207萬元），黃君請求超過價金2倍以上之損害賠償，

01 完全悖於常情及一般合理之損害賠償內容，由此即可足
02 證其主張及請求皆非理性，其本件陳情如何可採？原處
03 分不察而遽以其係消費者即認其係弱勢而誤信其前後矛
04 盾之主張，確係悖理而無可令人信服。

05 (5)綜上所述，不論是黃君自己白紙黑字簽署之合約，或係其
06 在臺灣士林地方法院民事庭中之主張，黃君皆主張「買賣
07 價金為830萬元」，則黃君於本件陳情中改口主張其中80
08 萬元是支付予原告之仲介費，而改口陳稱買賣價金為750
09 萬元云云，顯然不實，無可為憑。

10 (6)高明郎係代慈祥公司處理系爭房地之部分裝修僱工相關事
11 宜，故代慈祥公司支付部分款項，方會有本件之頭期現金
12 由高明郎代收而支付並未入履保的情形：

13 ①高明郎代收現金之約定，此為三方當事人（黃君、慈祥
14 公司、地主陳高麗文）都同意之事實，慈祥公司也沒有
15 意見，請問黃君又非慈祥公司，有何權限代慈祥公司否
16 認收到款項？原處分之認定顯然莫名奇妙又悖於常理。

17 ②且高明郎與慈祥公司之代表人高麗玲、地主陳高麗文為
18 手足關係，信任自非一般。高明郎與慈祥公司間沒有簽
19 收據方係正常，若製作簽收收據反而顯然刻意，原處分
20 之論斷實在是不食人間煙火吹毛求疵的要求，確實讓人
21 無法信服。

22 (7)本件買賣契約成立當時之白紙黑字客觀事證，已經證明買
23 賣契約價金為830萬元，故不容黃君於3年後自說自話主張
24 其中的80萬元為仲介費，而且被告亦無其他事證足以推
25 翻，原告自無需再另為舉證：

26 ①買賣價金係為830萬元之證明包括：

27 A. 系爭房地之買賣契約。

28 B. 履保結算。

29 C. 實價登錄。

30 D. 黃君在民事事件中之主張。

31 以上買賣當時最真實的證明，自然較黃君於3年後空口

01 白話之主張為可信。且若被告否認，應由被告舉證以推
02 翻，而非僅有黃君空言主張即可作數。

03 ②既然買賣雙方合意買賣價金為830萬元，此為出賣人收
04 錢的權利，縱出賣人沒有收到錢，也是出賣人跟原告之
05 間的事，也不會因為原告「沒有將價金交付予出賣
06 人」，這筆錢就變成「買受人支付的佣金」。黃君主張
07 莫名其妙，原處分也跟著混淆不清，要無可採。

08 ③在黃君與賣方慈祥公司之買賣契約中，係載明「18萬元
09 交付賣方之代理人收受」，既載明係由賣方代理人收
10 受，足證係為賣方應收之款，則在本件中，黃君事過3
11 年後翻異主張是給原告的仲介費，豈可採信？

12 ④再提出慈祥公司之發票，當初830萬元總價金中建物部
13 分確為207萬元，並已開立發票，與系爭買賣契約相
14 同，足證本件黃君辯稱給付80萬元仲介費予高明郎一
15 節，完全不實。

16 ⑤被告僅以印文跟買賣契約不符，故意否認慈祥公司所出
17 具證明書之真正，殊無可採，且被告又非出具該證明書
18 之人，有何權利否認該證明書之真正？

19 ⑥況已經有黃君親簽確認之履保結算書，包含履保在內即
20 3方當事人、包括陳高麗文、慈祥公司及黃君，共4方之
21 切結書可證買賣價金為830萬元，豈被告卻故意視而不
22 見，豈可服人？其認事用法顯然悖理且輕重失衡，要非
23 可採。

24 (8)本件系爭買賣契約及履保結算書之價金係為830萬元，若
25 被告欲否認該等文書之實質內容，自應負舉證責任，而黃
26 君為利害關係人，故其片面指訴不足為憑：

27 ①本件相關交易文件係真正，被告亦不否認，則就被告欲
28 主張與該等文書相異之事實，自應由被告善盡舉證之
29 責，而非以臆測及推論，即遽捨各該買賣文件所表彰之
30 內容，而完全偏信黃君1人之不實陳述。

31 ②本件由黃君自己提出來之買賣契約、履保結算金額、實

價登錄、黃君持之向銀行貸款之契約亦同，價金皆記載為830萬元，此為白紙黑字於買賣當時簽署及提出之文件，被告應受拘束。若被告想要推翻當事人間之文件，自應善負舉證之責，豈容黃君1人空言咄咄即可採信？

(9)由淡水第一信用合作社函覆資料，證明黃君於108年間即係提出價金總價830萬元之契約，作為其買賣貸款之證明。此係黃君自己提出向外行使之文書，若黃君否認，則黃君難道係承認其係不實向淡水第一信用合作社詐欺騙取貸款額度？黃君一方面對外主張買賣價金為830萬元而獲利取得貸款，自不容其另一方面為達誣告目的而改口偽稱買賣價金只有750萬元！

2、有關「廣告內容與事實不符及未註明經紀業名稱」部分：

(1)黃君顯然為故意移花接木而為不實之陳述，亦無可倖逞，黃君提出所謂廣告（下稱系爭廣告），事實上於黃君購屋時並未存在，與其購買房屋無涉。蓋該廣告係於109年6月間方才製作，此有該廣告之證明及廠商請款資料。該廣告係在買賣兩造已於108年12月18日簽訂買賣契約、109年1月22日交屋後，又過了半年才製作。

(2)黃君所提出檢舉之實品屋廣告，事實上是遲至109年6月間因為要促銷2樓以上之樓層，並且2樓已經裝潢好為樣品屋，所以才拍攝的廣告，與1樓根本無涉，亦非為促銷1樓，所以該廣告事實上跟黃君購買系爭房地，根本毫不相干，牛頭不對馬嘴。但是黃君卻故意製造假象，意圖誣騙被告而達其威嚇請求民事高額損害賠償之目的，殊無可採。

(3)該廣告之內容並無不利2樓（含）以上之住戶，蓋在該廣告中1樓部分係遭圍起而使用，而指明2樓以上住戶係無法使用1樓，故該廣告對2樓以上住戶並無不利，故就廣告不實之「不法性」事實上並不存在。不得因為黃君事後欲藉此打擊原告而即無視廣告之時間及其真正產生之影響。

(4)此再與黃君於另案即臺灣士林地方法院112年訴字第425號

民事事件中可以提出系爭所在地址「○○區○○街000號0樓」相關照片，惟現在原告欲上網欲再確認查詢系爭所在地址「○○區○○街000號0樓」之歷年照片時，赫然發現所有照片竟然已經遭人申請完全遮蔽而無從查看，而係有人刻意要求Google公司進行遮蔽一節相勾稽，更顯然啟人疑竇，確實無可令其僥倖而張冠李戴。

(5)本件檢舉人黃君主張系爭廣告造成損害云云，完全不實：

①黃君並非因為看了系爭廣告才購買，其於108年12月間購買系爭房地時，系爭廣告並不存在，故黃君於買受房屋後3年提出檢舉，完全無合理正當性可言。

②該廣告係於黃君購買房屋後之109年6、7月間才懸掛，故對黃君權益一點都沒有影響，被告亦認同該廣告與黃君購買房屋之現況相同，試問對於黃君有何廣告不實可言？其本件檢舉完全缺乏合理正當性。

③被告雖謂與使用執照之平面圖不同云云；惟臺灣新北地方檢察署已經查明，就該房屋之狀況、買賣契約中之「不動產買賣契約書新增其他約定事項」及「分管契約書」，黃君購買系爭房地時，就該有違建之情況已經知之甚詳，並已經黃君用印確認，黃君並未因該廣告有何權利受損之情事，故本件原處分顯然缺乏正當及合理性，不過淪為黃君挾怨惡意指控之工具。

(6)就此部分，原處分更是欲加之罪，何患無詞，毫無合法性及合理性：

①所謂廣告不實之處罰，無非係以不實的誇大宣傳應有之權利，大於原本購買後可以使用之權利，虛偽不實及引人錯誤吸引客群，例如原本僅有20坪面積，卻於廣告中宣稱可以使用達30或40坪等，故此種狀況係對消費者不利之情形方有違法可罰性。

②惟查，系爭廣告所顯示之現場狀況，1樓部分係屬1樓使用，對2樓以上用戶而言係屬無法使用，故2樓以上住戶

01 並不會因為系爭廣告而有所謂本來沒有權利卻謊稱係有
02 權利之情形。

03 ③至於被告所辯所謂影響登記部分云云，更係無稽。蓋廣
04 告中並未記載面積，實際登記面積並不會因為廣告而有
05 誤差，行政機關不應為了處分而處分，完全失去客觀公
06 正性，要無可令人信服。

07 ④被告主張「1樓增建有部分面積是屬於整棟大樓的共有
08 部分，既然是共有部分，就是與樓上所有住戶分配到的
09 權狀面積有關連」云云，亦無可採：

10 A. 本來如果有2樓以上的買方因相信系爭廣告，則該買
11 方會認為對於1樓沒有權利使用（因為是由1樓圍起來
12 使用），後來拆除則1樓的室外空間變多，此對2樓以
13 上的住戶並無不利，所以系爭廣告之處罰毫無合理性
14 更無正當性。

15 B. 至於被告抗辯之共有登記部分更係攀扯及錯認。蓋系
16 爭廣告並不會變更登記的內容，所以對1樓以外其他
17 人的登記共有持分毫無影響。被告之抗辯顯係欲加之
18 罪何患無詞。

19 C. 抑有進者，1樓拆除的部分，原來登記上就是1樓的小
20 公，屬於1樓的登記持分，所以2樓以上並無登記持
21 分；且分管書中，已將1樓增建部分標示係屬1樓所使
22 用，故2樓以上住戶在簽約買受時皆已明知無權使
23 用，系爭廣告對2樓住戶完全無任何影響，至為灼
24 然。被告不應為了處罰而處罰，無視其主張之謬誤。

25 (7)就「未註明經紀業名稱」一事，實質上網路發達，資訊是
26 足夠的，且有將不動產經紀人名稱列出。

27 3、有關「未提供買受人不動產必要資訊」部分：

28 (1)原告並未與高麗玲或陳高麗文簽署仲介委託銷售契約：

29 ①系爭房地當初原本預保留賣給高明郎，但是黃君及黃父
30 向高明郎提及因為黃君要結婚所以希望購買，高明郎乃
31 代其詢問慈祥公司及陳高麗文，經賣方同意後，由黃君

買受，且黃君及黃父亦已承認係其主動詢問高明郎，並非高明郎向其推銷出售。

②原告並未與賣方簽立委託銷售合約，而係僅由高明郎為簽約代理人而已。

③高明郎因有受其他樓層委託出售之狀況，一時未察而誤稱1樓亦係有委託仲介云云；惟經原告訴訟代理人釐清後已經舉證說明係為誤稱，事實上僅有授權代理簽約。

④就本件原告收取之費用，經原告訴訟代理人釐清後，應係授權代理締約之費用，故其金額與一般仲介費比例相距甚遠。

(2)有關係爭房屋於購買時之狀況，在1樓主建物右側部分係有二工存在之事實，黃君係明確知悉，不容其現在翻異其詞而意圖諉責他人：

①當初黃君不僅已經知悉現場狀況，而且黃君自己寫了1張洋洋灑灑之「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，以取代現況說明書，詎其今又以所謂未提出現況說明書而檢舉陳情，試問現場有何狀況是該約定事項上所未記載？

②「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，係由黃君所提出，且查：

A. 該新增其他約定事項已有記載「22. 賣方物件○○區○○街000號0樓之主建物23.95m²（7.245坪）之右側……面積13.33m²（4.033坪）」、「23. 賣方物件○○區○○街000號之共有部分內有一面積：13.33m²（4.033坪）的部分，為買方專用部分並有所有權，並隨主建物一併轉移」，此部分已經就1樓主建物「右側」之「共有部分內有一面積」（即本件二工部分）之位置、長、寬、面積13.33m²（4.033坪）皆記載甚明，黃君還要否認，不實主張本件買賣契約簽立時並未告知1樓部分之實際狀況云云，極其離譜而無可倖逞。

01 B. 如果當初高明郎有意隱瞞二工之事實，則黃君自不可
02 能知悉，也不可能會有新增其他約定事項出現，職是
03 之故，足證黃君恣為不實否認，反而自行暴露其主張
04 之不實。

05 ③本件黃君就二工之事實確已明知，而且其於購屋後還自
06 行加蓋諸多二工部分，包括其將前門入口處加上玻璃圍
07 起、屋旁及屋後草地圍起作為室內廚房使用，並將門前
08 之包括法定空地停滿3台車，故方遭人檢舉而拆除部分
09 違建，其偽裝係「對現場不熟」而「路過」之「無知」
10 消費者，完全與事實不符：

11 A. 依現場之照片所示，證明黃君主張不實。

12 B. 第1張照片所示係完工並取得使用執照時之狀況，本
13 件取得使用執照係在108年2月20日，第1頁照片所示
14 現場，必係使用執照正式核發前即已完工存在，此一
15 現場維持了至少9個月之久，黃君及黃父每日在對面
16 工作，豈可能不知現場狀況？

17 C. 現場依第1張照片所示狀態維持了約有9個月之久，後
18 來在109年9月份左右，高明郎才將主建物右側二工圍
19 起，此即黃君看屋購買時之現狀。

20 D. 第3張照片係高明郎二工後之照片，當時室內地磚尚
21 未鋪設完成，是黃君購買後因為黃君要結婚才趕工完
22 成。

23 E. 黃君購買後，不僅更自行在1樓通道上加裝一道門及
24 玻璃；並將1樓後方原本空地大肆搭建圍起作為室內
25 廚房，黃君自己加裝了許多面積的二工，其辯稱對於
26 現場不熟亦不知道主建物右側係二工部分云云，完全
27 不實。

28 F. 黃君購買後長期將法定空地佔滿而停車，故引起樓上
29 不滿故而檢舉，惟黃君依然故我，迄今仍係將大樓前
30 的法定空地停好停滿。

31 ④由黃君於另案民事庭中所自呈之照片，亦可明證黃君當

01 初係明知1樓主建物旁之公共部分係為2次施工，其在買
02 受時即明知，不容其臨訟否認而意圖將損害轉嫁予原
03 告：

04 A. 黃君於其對慈祥公司提告之民事案件中，提出準備書
05 一狀及現場照片而為主張。

06 B. 黃君所呈第3張照片，主張該照片是在原始建好時之
07 狀況，此即明證黃君就當初之狀況知之甚明，否則黃
08 君自無法確認並提出該第3張完工取得使用執照時之
09 照片。

10 C. 由該第3張照片足證，黃君明知建物完成取得使用執
11 照時之狀況：在面對1樓左邊為主建物，主建物的外
12 牆前面還有1個殘障停車位的標示，應供公共使用的
13 殘障車位使用。而1樓主建物的右邊則是1個退縮的一
14 部大樓公共設施空間，黃君及黃父每日在該建物的對
15 面出入，對於該屋之狀況知之甚詳，可以說是比本件
16 出賣人慈祥公司及地主陳高麗文都還熟悉明瞭，黃君
17 臨訟說其不知現況而是慈祥公司及陳高麗文對其隱匿
18 而未告知云云，極其荒謬。

19 ⑤抑有進者，有關係爭地址之google earth之照片，已經
20 在111年11月間，遭有心人士向谷歌公司申請遮蔽，益
21 證本件陳情之內容確有啟人疑竇之處：

22 A. 慈祥公司在接到黃君於民事案件中所提出之照片後，
23 欲上網找尋是否有拍到當年的照片，卻發現所有相關
24 「○○街000號0樓」之照片，在111年11月之後即遭
25 遮蔽。

26 B. 另向慈祥公司查證，本件最早收到相關黃君民事、刑
27 事及行政陳情的時間點，最早是慈祥公司於112年2月
28 間才收到民事起訴狀及通知，足證不可能是慈祥公司
29 所申請遮蔽，最有可能之人即係黃君。

30 C. 此由黃君於民事案件中，尚可提出在google earth下
31 載之111年11月以前清晰而無遮蔽之照片，亦可佐

證，最有可能向谷歌公司申請遮蔽之人，不言可喻。

D. 試問若非有心想移花接木及斷章取義，黃君又何需向谷歌申請遮蔽系爭房地所在之所有照片？其所為無非係為達移花接木之行徑，至為灼然。

⑥黃君及黃父稱係首次購買不動產，並無相關經驗，完全不實，系爭房屋實係黃父所購，其在購買本件系爭房屋之前，已經另購附近之金龍皇璽建案，因不滿意而退屋，另看上高明郎原欲購買之系爭1樓房屋，故轉而一直拜託高明郎出售予他，其臨訟辯稱初次購屋云云，完全不實。另黃君購買系爭房屋之貸款，當初亦係以黃父在台中之房地作為抵押，始順利核貸。

⑦黃君所為明證其並非良善之消費者，亦非無知之消費者，更非不知情之善意買受者。黃君與黃父在系爭建物之空地上對面從事資源回收工作多年，因為鄰近原告現任法代高明郎女兒所開立之住商仲介公司僅有數公尺之距離而已，最初沒水可用，還是高明郎情商後，長期長達10數年無償提供水源讓黃君及黃父使用，其2人當初還曾感謝稱高明郎為其恩人。詎現在為了獲取不當得利，竟然翻臉不認人，民事、刑事及各項不實之行政檢舉一起濫訴主張，還編造虛偽不實之主張，不僅浪費司法資源，更令人心寒更感嘆人心不古。罰款事小，但是黃君惡意而為不實指控之舉，無可倖逞。

(3)本件檢舉人黃君所述悖理而無可憑信，業經臺灣新北地方檢察署及臺灣高等檢察署查明後，予以不起訴，並嚴詞指明黃君所述不實而無可憑信：

①「不動產買賣契約書新增其他約定事項…另有告訴人簽名之分管書…由上開契約條款可以推知告訴人所購買之房屋，室內坪數僅有7.245坪，非如告訴人所述之18坪…告訴人從上開簽署之文件應可知悉其室內面積有部分原為公共設施，應可推知有違建情事，難認告訴人有何陷於錯誤之情。」。

01 ②「告訴人指稱：其簽約時並未見過『平面圖』、『分管
02 書』、『不動產買賣契約書新增其他約定事項』文件等
03 情，實有疑慮，而難採信。」。

04 ③「(一)觀之系爭『不動產買賣契約書新增其他約定事項』
05 、『分管書』均有聲請人之簽名及用印，且上開文件顯
06 係在簽訂契約後所新增簽訂，而上開之文件內約定之事
07 項及內容均係聲請人日後有權使用系爭空間之依據，聲
08 請人交屋後又確實使用系爭空間，其指稱並不知悉上開
09 契約書或分管書之內容等語，實難予以採信。」、「聲
10 請人預計供停車之平面空間事後變更『室內空間』，聲
11 請人自難委為不知係屬違建，聲請人所述自難憑
12 信。」。

13 (4)本件簽約前黃君早已知悉現場狀況及二工乙事，還自己打
14 了1份「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，洋洋灑
15 灑寫了2頁，其中記載可證原告已經就系爭房地之狀況說
16 明甚詳，而且就二工之事實知之甚詳，其現再以所謂未有
17 現況說明書而指責原告，亦缺乏合理性及正當性：

18 ①不動產經紀業管理條例第24條之2係規定「經營仲介業
19 務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受
20 雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、提供買受人或
21 承租人關於不動產必要之資訊。」，條文規定係為提供
22 資訊，並非制式要經紀業一定要提出名稱為現況說明書
23 的文件。

24 ②若原告高明郎有意欺騙，或有欺騙黃君之情事（假設語
25 氣），則被告高明郎應會對2次施工之事實隻字不提，
26 則黃君又如何會得知該1樓室內4.033坪部分係屬共有之
27 專用部分？又豈可能擬定「不動產買賣契約書新增其他
28 約定事項」？

29 ③「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，全部是一面
30 倒為買受人黃君的權利、出賣人之義務，足證絕非出賣
31 人所撰擬而係買受人所為。該黃君所撰擬之約定事項記

載：「第23. 賣方物件○○○○街000號之共有部分內有一面積：13.33m²（4.033坪）的部分，為買方專用部分並有所有權，並隨主建物一併轉移」。由此足證，黃君明知本件系爭4.033坪共有之專用部分確有使用上受限之情形，才需特別約定，其理甚明。否則若是原本使照上原來就允許之使用方式，黃君何需特別約定？又何需特別強調而記載在買賣契約？此足見締約時黃君早已知悉二工之情形，現況說明甚詳，黃君本案指訴辯稱高明即未告知云云，乃臨訟偽編，與事實不符。

④於「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，黃君在此部分之面積亦記載詳細至小數點第3位「13.33m²（4.033坪）」，足證黃君顯然當初就已經明確仔仔細細看過系爭建物之相關圖說及資料，故方能對面積、大小、相關位置知之甚詳，還計算至小數點第3位，此即可明證，當初黃君就系爭其主張現被拆除之4.033坪之1樓共有之專用部分，原來係室外空間一節，亦知之甚詳，足證原告係有詳為現況說明。

⑤綜上足證，黃君係早已明確知悉4.033坪部分係屬另外2次施工的共有之專用部分，否則其自無法提出如此洋洋灑灑的「不動產買賣契約書新增其他約定事項」。黃君因為不甘其回復原有使用執照平面圖上之使用方式，竟以不實指控提出本件陳情，殊無可採。

⑥現況說明書重在現況之說明，有關其文件的名稱並非重點，本件都已由買方自己提出相關房屋之狀況說明及約定可憑，卻還要苛求本件原告就現況未加說明，未給現況說明書云云，顯然輕重失衡，確難令甘服。

(5)由「不動產買賣契約書新增其他約定事項」，即可證黃君明知系爭增建部分是二工：

①黃君一再否認「不動產買賣契約書新增其他約定事項」係其所提出，其甚至在刑事案中一度主張該文件「於簽約時並不存在」，其「並未看過未簽名」云云，後來在

高明即指出該文件有黃君的指印，黃君才不得不承認是其指印，唯仍辯稱係原告所提出云云。而黃君之所以為此不實否認，即因其知道該特別約定事項可以證明其明知增建部分是二工會有被拆除風險之事實。

②該新增其他約定事項，一面倒都是賣方責任，試問，賣方又非痴非愚，豈可能莫名其妙提出1份自己只有義務而無權利之文件？此即足明證該文件確係黃君提出無誤，而其中第23項係有關貸款成數及利率之約定，試問賣方有需要做此約定嗎？而且本來打字是「八成」手寫改成「7.4」，則此種條件若非是買方自提，誰會知道貸款成數？又是誰會要求修改？此即再足明證該文件確係黃君提出無誤，又其中第24項「賣方承諾附贈全新物品如：廚具」，還特別手寫加註「由住商負責處理」，則賣方或住商有什麼動機要提出此種文件？此即再足明證該文件確係黃君提出無誤，另其中第27項「如買方申請貸款過程影響點交日期，則依照買方確認貸款完整日期後再行與賣方確認點交日期」，則這樣可能是賣方提出來的嗎？黃君所述完全悖理而不值一駁。

③再者，第24項之手寫加註「由住商負責處理」，上面字跡是黃君寫的，比對黃君於買賣契約的簽名與該字跡即可看得出來。

④其餘的約定，無一不是對黃君有利，足證是黃君提出之文件毋庸置疑，黃君臨訟辯稱其不知，不是其提出，乃為不實主張，有何可信之處？

(6)另由法院所函調黃君提告之刑事案件之111年9月23日告訴狀及112年8月7日偵續筆錄，亦可明證黃君所述完全不實，故其片面指訴不足為憑。

(7)黃父所言亦係不實：

①黃父每日都在系爭工地對面不到10公尺處工作10幾年，自該房地從挖地基到興建、2次施工，皆每日觀看，知之甚詳。

01 ②其為配合黃君之說詞，竟稱：「有一次我經過本案房地
02 ，房子已經蓋好，我就問高麗玲該屋有無出售。」，完
03 全不實。其每天都在工地旁從事資源回收，並非偶爾經
04 過。且高麗玲又非住在該處，黃父若係只有1次經過看
05 到本案房屋，又怎會馬上知曉係高麗玲屋主有權出售，
06 黃父所言無非係為閃躲其與黃君明知系爭房地興建及2
07 次施工之狀況，其所言不實，要非可採。

08 4、黃君因為其所主張之買賣糾紛，已經不擇手段提出至少下
09 列檢舉及訴訟：

10 (1)刑事詐欺及背信告訴。

11 (2)民事損害賠償訴訟。

12 (3)檢舉原告逃漏稅（仲介費80萬元）。

13 (4)檢舉原告違反不動產經紀業管理條例。

14 (5)檢舉原告之法代高明郎不動產經紀業管理條例。

15 (6)檢舉原告承租辦公室1樓外面有違建應拆除。

16 (7)檢舉原告承租辦公室懸掛之招牌有危險應拆除。

17 (8)檢舉原告法代住家室內大門外鞋櫃違反消防法規。

18 (9)向中華民國不動產經紀商業同業公會全國聯合會調處。

19 綜上足證，黃君為達其恫嚇原告及土地出賣人陳高麗文及房
20 屋出賣人慈祥公司代表人高麗玲之目的，提出刑事告訴，但
21 經臺灣新北地方檢察署及臺灣高等檢察署查明而指明其所述
22 不可憑信。本案，檢舉人黃君無非為一己之私，浪費大量
23 民、刑事及行政資源，惟其所言完全不實。且黃君自承從未
24 見過陳高麗文及高麗玲，仍然無礙於其基於誣告之意圖而提
25 告，為達其個人之私及以刑逼民目的，濫為興訟至此，被告
26 還要助紂為虐嗎？

27 (二)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

28 三、被告答辯及聲明：

29 (一)答辯要旨：

30 1、民眾陳情於108年11月13日透過原告（當時負責人為高凡
31 茜、110年11月25日始變更負責人為高明郎）仲介購買系

01 爭不動產時，原告曾告知本案物件無2次施工或違建情
02 事，契約書亦載明主建物右側室內空間、共用部分等為買
03 方專用並有所有權，惟未告知均屬違建，致遭新北市政府
04 工務局111年9月18日來函告知建物與原核定使用不合而遭
05 拆除，認其權益受損；又原告張貼於○○區○○街0號牆
06 面（全新湖之妍漂亮1房1廳1衛）廣告（即系爭廣告）建
07 築物外觀與施工平面圖或竣工圖未符，未於廣告註明差異
08 涉有廣告不實且未註明經紀業名稱；另本案物件分別簽訂
09 總價830萬元及750萬元2份買賣合約書，原告收取仲介服
10 務費80萬元，已超過內政部規定該不動產實際成交價金6%
11 之上限，前揭情形均涉有違反不動產經紀業管理條例之規
12 定，故為釐清案情，被告前於111年11月30日新北地價字
13 第1112281770號函請原告就前述疑義提出說明，嗣原告及
14 其所屬營業員高明郎回覆略以：「…買方黃先生…要求我
15 讓他買…黃先生就跟我大姊屋主簽約已830萬元成交…我
16 大姊有已私人名義給我紅包…二次施工的問題…黃先生都
17 完全知情…廣告帆布那是…實品屋的照片…」等語，並檢
18 附不動產買賣契約書及授權書等案關文件供稽。

- 19 2、惟經檢視原告說明及案關文件，營業員高明郎似以賣方代
20 理人身分辦理本案物件出售事宜，又未說明本案實際成交
21 金額究為830萬元或750萬元及超收80萬元服務費之情形，
22 復於仲介過程中未以不動產說明書向委託人交易之相對人
23 解說等情形亦似有疑義，為釐清案情，被告再以112年1月
24 3日新北地價字第1112550613號函請原告提出補充說明，
25 嗣回覆略以：「…系爭買賣係出賣人為慈祥房屋仲介有限
26 公司委託本公司居間銷售，經本公司人員高明郎覓得並說
27 合買方黃君以新台幣830萬元購買。慈祥房屋仲介有限公
28 司並授權人員高明郎為賣方簽約代理人…經紀人員高明郎
29 並非為自己執行經紀業務…本公司絕對沒有超收仲介服務
30 費…關於標的自行增建二次施工部分，僅由人員高明郎逐
31 一解說從頭到尾買方黃君先生…都知情也都經常出沒在工

地現場，而未及製作不動產說明書。本案為求時效致有疏漏……」，另高明郎於112年2月24日至本市不動產經紀人員獎懲委員會陳述意見略以：「本案建築物二次施工過程買方父親完全知情…750萬元契約是買方父親請本人證明本人是以該價格向本人親姐姐購入，該契約也已作廢，絕無賺取差價。另契約書代理屋主（姐姐）代簽，不入履保之80萬也僅是替屋主代收，收取後已轉交，亦未向買方賺取服務費。至未製作不動產說明書是本人的疏忽。」等語。

- 3、有關超收服務費或收取其他報酬一節，按不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，並應依實際成交價金按中央主管機關規定之報酬標準計收，始得以保障買賣雙方權益，查本案物件成交價格為830萬元，此經原告說明且有不動產買賣契約書可稽（土地623萬，房屋207萬，合計830萬），應收服務費上限為49萬8,000元（830萬×6%=49萬8,000元），惟查案附土地及建物買賣契約書付款表，分別載有62萬及18萬元共計80萬元（為成交價格9.6%），並約定此款不入履保專戶並由賣方代理人高明郎收受，陳情人亦主張此80萬元為仲介費，則原告及所屬營業員高明郎，收取之服務報酬已超過內政部規定該不動產實際成交價金6%之上限，雖原告主張並無超收仲介服務費，惟未能進一步提出相關事證，且依前揭規定之意旨，服務報酬計收本不得以其他名義收取，且縱經主張無超收服務費，惟未說明高明郎收取前述80萬元之用途且未提供證明文件說明該費用之流向，復按交易習慣，買方給付之所有款項應均入買賣價金履約保證專戶，俟交屋結案後始由賣方及不動產經紀業分別領取買賣價金及仲介服務報酬，又高明郎於112年第1次新北市不動產經紀人員獎懲委員會中，亦未能就該款項流向進一步提出佐證資料，或說明本案價款收取與交易習慣不符之原因，故原告及高明郎說法皆未能證明無收取其他報酬，已違反不

動產經紀業管理條例第19條之規定。

- 4、又有關廣告內容與事實不符及未註明經紀業名稱一節，按「經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：…2、加盟店或加盟經營：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱。…」、「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：…（三）廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：1、建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。…」分別為不動產經紀業廣告處理原則第5點、第6點所明定。查原告以「住商不動產汐止康寧店」於○○區○○街0號牆面刊登帆布廣告，於銷售時其建築物外觀雖與廣告相符，惟本案經陳情人檢附新北市政府工務局111年9月8日新北工使字第1111717305號函證明，本案物件銷售時屋況確與原始核准圖說未符，並經該局命其恢復原狀在案。次按不動產經紀業管理條例第21條第2項之立法精神，乃在課予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，並讓不特定多數人得以明確辨識刊登廣告之經紀業主體，以明經紀業廣告刊登事項之責任。原告本應於刊載廣告前善盡查調責任後，並就刊登相關資訊包含經紀業名稱等詳細查對後方得刊登，以提供消費者正確資訊，故上述廣告與事實不符及未註明經紀業名稱，且未於廣告註明其差異已有誤導消費者及違反不動產經紀業管理條例第21條之規定。
- 5、至於未提供買受人不動產必要資訊及告知不動產瑕疵一節；查本案物件經原告說明係同時接受買賣雙方委託，且依新北市政府工務局上開號函確有違建或2次施工情事，雖原告表示陳情人皆知情，惟查案附買賣契約書「新增其他約定事項」約定「…主建物…右側室內空間…買方永久專

01 用並有所有權並隨主建物一併轉移…共用部分內有一面
02 積…為買方專用部分並有所有權…」，則按契約內容原告
03 未向陳情人實際說明此部分係有違建或2次施工等重要資
04 訊及瑕疵，致買受人誤認該部分為合法專用並有所有權，
05 原告亦自承未依規定製作不動產說明書，所屬營業員高明
06 郎於執行過程中，亦未持不動產說明書向交易相對人解
07 說，故亦違反不動產經紀業管理條例第24條之2之規定。
08 原告雖主張買受人黃君知情，但本條重點在於屋況瑕疵
09 （1樓屬於增建）是否是原告或執行業務之仲介人員高明
10 郎告知黃君，縱使新增特別事項是黃君提出，也只能代表
11 屋況瑕疵黃君知情，但不足以構成是原告或高明郎執行仲
12 介業務時所告知，又原告所稱系爭不動產並非委由原告銷
13 售，而僅委託高明郎代理出售，然被告作成行政處分請原
14 告說明時，原告提到本件是慈祥公司委託原告居間銷售，
15 經過高明郎覓得並說合買方黃君購買，現在卻因為要規避
16 不動產經紀業管理條例之處分又翻供稱非原告受託銷售物
17 件，其說詞前後不一，實不足採，且縱認賣方與地主沒有
18 委託原告，但委託高明郎部分，仍會構成違反不動產經紀
19 業管理條例第32條，原告並無法以此來規避裁罰。

- 20 6、查原告所屬營業員高明郎涉有違反不動產經紀業管理條例
21 第19條第1項收取其他報酬一節，前經新北市不動產經紀
22 人員獎懲委員會112年第1次會議決議，以112年4月11日11
23 2年度經懲字第6號懲戒決定書予以6個月停止執行業務在
24 案，高明郎違法收取其他報酬一事，依行政罰法第7條第2
25 項規定，推定為原告之故意或過失；另原告既為合法設立
26 之經紀業者且同時接受買賣雙方之委託，本應督促所屬員
27 工執行業務應符合不動產經紀業管理條例之規定，並克盡
28 善良管理人之注意義務，刊登廣告前應據實查調交易標的
29 之相關資訊及註明經紀業名稱，並就交易不動產之權利關
30 係、使用現況、瑕疵情形等充分告知交易相對人，避免衍
31 生糾紛及造成買受人之損害，以確保不動產交易安全及維

01 護消費者權益，俾符不動產經紀業管理條例之立法目的。
02 故本案仲介售屋收取其他報酬、廣告內容與事實不符且未
03 註明經紀業名稱及未提供買受人不動產必要之資訊事證明
04 確，已違反不動產經紀業管理條例第19條、第21條及第24
05 條之2規定，爰依同條例第29條第1項第1款、第3款規定暨
06 新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條
07 及第三十二條事件統一裁罰基準第2點附表項次1、2、5，
08 分別處以罰鍰10萬元、9萬元及3萬元（合計22萬元），於
09 法並無不合。

10 7、就原告所提出於112年5月8日書立之證明書，主張賣方慈
11 祥公司已收受全部價金，原告並未收受作為仲介費、廣告
12 與當時建築外觀相符等語部份，茲分述如下：

13 (1)原告指陳被告越權論斷系爭買賣價金並非830萬元，與事
14 實不符；按「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主
15 張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」，行政
16 程序法第36條定有明文。依原處分說明五所載：「…查本
17 案物件成交價格為830萬元，此經原告說明且有不動產買
18 賣契約書可稽（土地623萬，房屋207萬，合計830萬）
19 …」，均係依職權調查所得結果，被告並無自行論斷系爭
20 買賣價金之金額，原告所陳與事實不符。

21 (2)原告提出履約保證專戶資金及利息結算表，仍無合理說明
22 何以土地契約簽約款62萬元、房屋契約簽約款18萬元未入
23 該專戶，與一般交易習慣不符情形：

24 ①原告提出「安新建築經理（股）公司專戶資金及利息結
25 算明細表（賣方）」、「安新建築經理（股）公司房地
26 點交證明暨買賣價金履約保證結案單」各2紙，惟被告
27 前於111年11月30日、112年1月3日函請原告說明，並檢
28 附服務費確認單、收據、資金流向等證明文件供稽，原
29 告111年11月19日、112年2月3日回覆說明皆未提供相關
30 證明文件，另原告所屬營業員高明郎因同案被付懲戒，
31 其於112年2月24日出席本市不動產經紀人員獎懲委員會

112年第1次會議陳述意見時，亦未提供佐證，且查111年12月19日回覆說明表明屋主有給予紅包之情形，以及108年12月18日簽訂之土地簽約款62萬元、建物簽約款21萬元中之18萬元，合計80萬元皆交由高明郎收取不入履保等與交易習慣不符之行為，足認原告確有收取其他報酬之情形。另本案實際成交價款係依原告及買方主張之830萬元認定，惟民眾另行提出買賣雙方簽訂之750萬元契約書，並說明簽約款80萬元由高明郎收取，高明郎均未能提出佐證資料反證，亦未能合理說明買賣雙方何以於109年1月22日交屋完成買賣後，再行於109年2月21日簽立該契約書之悖於常理之情形，原告為合法經營不動產仲介業務之公司，又任職於原告之高明郎亦為合格之不動產經紀營業員，本身對買賣交易流程具有相當專業，惟本案簽訂2份不同價格契約書已有未合常理之情形，故原告所陳顯屬推諉之詞。

②次經被告檢視「安新建築經理（股）公司專戶資金及利息結算明細表（賣方）」資料內容，本案保證金額為207萬元（房屋價款）、623萬元（土地價款），合計830萬元，以及【買賣價金-未入專戶】款項，除2020/03/20買方銀行代償賣方原貸款100萬、450萬元外，即2020/01/01簽約款18萬、62萬元（合計80萬元）資訊，均與原處分查證結果實際成交價款830萬元，土地簽約款62萬元、建物簽約款21萬元中之18萬元，合計80萬元皆交由原告所屬營業員高明郎收取、不入履保專戶等情形相符，亦證原處分查處判斷實無錯誤。

③又原告行政訴訟起訴狀第7頁陳述：「…高明郎係代慈祥公司處理系爭房地之部分裝修僱工相關事宜，故代慈祥公司代付部分款項，方會有本件之頭期現金由高明郎代收而支付並未入履保的約定…高明郎代收現金之約定，此為三方當事人…都同意之事實…系爭處分之認定顯然…悖於常理…高明郎與慈祥公司之法代、地主陳高

麗文為手足…沒有簽收方係正常，若製作簽收收據反而顯然刻意…」等語；查簽約款80萬元現金由高明郎收受實屬不爭，惟原告及其所屬營業員高明郎於歷次陳述意見時均未提出合理說明與其流向，本次陳稱由高明郎代收代付裝修僱工事宜款項，惟未提出相關證明，尚難認已合理說明80萬元未入履約保證專戶與交易習慣不符之情形，且與慈祥公司112年5月8日書立之證明書聲明結算完畢「並收取全部價金」有前後論述不一之情形。

④退步言之，建物出賣人為慈祥公司而非高麗玲本人，縱依原告所稱高明郎與高麗玲為手足關係而有高度信任，惟高明郎係代理慈祥公司出售不動產之事務，該款項亦應交付予慈祥公司法代高麗玲後，於公司帳或相關文件進行認列始為適當，倘未將款項認列該公司之收入，或實際未交付慈祥公司，法代將生背信或侵占之嫌，故依原告所陳，倘高明郎已確將建物簽約款18萬元交付慈祥公司，亦應舉證該款項已由該公司認列之書面證明文件，而非僅憑高明郎與公司法代為手足而有相當信任即無須製作簽收收據一詞；另慈祥公司112年5月8日始立書之證明書聲明結算完畢並收取全部價金等語，因無實際資金流向證明文件，無法證明高明郎收取80萬元後是否實際交付委託人及交付時點，另查慈祥公司業於111年2月9日登記解散而無法人格外，該證明書慈祥公司與高麗玲之印文與慈祥公司、高明郎108年12月10日簽署授權書之印文，迥然不同，而無證據能力。

⑤綜上，原告該部所陳應不足採。

(3)關於廣告不實認定一節：

①依不動產經紀業廣告處理原則第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：…（三）廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：1、建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註

明差異。…」，縱建築物外觀與廣告相符，惟倘與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異，得認定為不實廣告。系爭廣告左側建物外觀雖與銷售當時建物外觀相符，惟1樓部分空間係屬違建，而廣告並未註明其差異，縱依原告111年12月19日所陳：「廣告帆布，那是二年前我照二樓，實品屋的照片…」，而非系爭不動產之銷售廣告，惟系爭廣告之不實之處已如前述，建物外觀並不因銷售樓層不同而有所區別。且查該廣告並未註明係針對2樓以上建物，復查原告所陳系爭建案於109年6月間之廣告內容，亦與本案所認之懸掛於○○區○○街0號牆面之違規廣告客體不同，故原告所陳係屬推諉之詞。又查○○街000號0樓、000號0樓已分於110年1月19日、1月23日交易，而系爭廣告於111年11月被檢舉時仍懸掛刊登，亦有違反不動產經紀業管理條例第21條第1項規定之情形，故原告所陳理由，尚不足採。

- ②原告陳述該廣告並無不利2樓（含）以上之住戶，惟1樓違建空間為共有部分，其面積已為全體區分所有權人按其專有部分面積比例或其他計算方式分攤共有，且已登記於建物所有權狀表彰其權利情形，惟廣告未註明其實際情形，將使欲購屋者認該面積為1樓所有，其權利應不可謂未受有損害，非如原告所陳無不利之情形。又原告主張現況或登記的部分1樓比較多，依登記資料，分配給各個主建物的持分面積，在1樓分配的比較多，但在物權登記上，持分是及於共有物的全部，除非是有分管契約，才能界定實質使用的範圍。本件是有分管書，1樓平面圖彩色部分的是由1樓所有人持有，但廣告是對於不特定的人為招攬或要約的引誘，如果廣告未註明與法定許可不符的部分，不特定多數人便無法瞭解有分管協議或二工的存在，此為被告處罰廣告不實的重點。

(4)關於原告陳述陳情人已知悉建物現況等語一節：

01 ①按原告係欲主張買受人已知悉建物之必要資訊及瑕疵
02 （即2次施工致與原始核准圖說不符），惟查原告未製
03 作不動產說明書且經自承屬實，已難謂無過失，且縱如
04 原告所陳，黃君及其父因於系爭不動產對面從事資源回
05 收，故知悉系爭不動產現場情形，此與建物有無按圖施
06 工及有無因此而有瑕疵仍屬有間，又原告指稱陳情人購
07 屋後又自行加蓋二工部分，與本案原告是否告知必要之
08 資訊及不動產瑕疵無涉。

09 ②按內政部105年4月15日內授中辦地字第1050412476號函
10 已明示不動產說明書應記載事項部分內容不得以標的現
11 況說明書替代，又不動產經紀業本應依法令規定對消費
12 者揭露不動產說明書應記載之內容，並於執行業務過程
13 中，落實由不動產經紀人員向欲購屋者解說，倘認因陳
14 情人知悉而未踐行前開事項，除有規避不動產經紀業者
15 履行調查責任外，亦與不動產說明書不得記載事項上開
16 規定不符，難認原告已踐行告知必要之資訊及不動產瑕
17 疵之責任，故原告所陳尚不足採。

18 8、綜上所述，本案行政處分均依法辦理，並無違誤之處，原
19 告之訴無理由。

20 （二）聲明：原告之訴駁回。

21 四、爭點：

22 （一）原處分以黃君買受系爭不動產所支付之金額中共計80萬元
23 未納入履保專戶，且黃君指稱此80萬元係「仲介費」，乃
24 認原告超收仲介服務費而違反不動產經紀業管理條例第19
25 條第1項（收取其他報酬）之規定，有無違誤？

26 （二）原告以系爭廣告係於黃君購屋後始懸掛，又其內容亦無不
27 利2樓（含）以上之住戶，且已註明「住商不動產汐止康
28 寧店」，故資訊已足夠，乃否認有原處分所指違反不動產
29 經紀業管理條例第21條第2項（廣告內容與事實不符及未
30 註明經紀業者名稱）之違規事實，是否可採？

31 （三）原處分以原告未就系爭不動產違建及2次施工部分告知黃

01 君，且所屬經紀人員（高明郎）於執行業務過程未持「不
02 動產說明書」向黃君解說，乃認原告違反不動產經紀業管
03 理條例第24條之2第3款（未提供買受人不動產必要資訊）
04 之規定，有無違誤？

05 五、本院的判斷：

06 （一）前提事實：

07 「爭訟概要」欄所載之事實，除如「爭點」欄所載外，其
08 餘事實業據二造所不爭執，且有新北市政府人民陳情案件
09 〈案件明細〉及所附資料〈新北市政府工務局111年9月8
10 日新北工使字第1111717305號函、房屋現況照片、系爭廣
11 告、買賣議價委託書《108年11月13日》、確認書《108年
12 11月13日》、不動產《土地》買賣契約書《108年12月18
13 日》、買賣價金履約保證申請書、不動產《建物》買賣契
14 約書《108年12月18日》、買賣價金履約保證申請書、不
15 動產買賣契約書新增其他約定事項、不動產《土地、建
16 物》買賣契約書《109年2月21日》、分管書〉（見原處分
17 卷第85頁至第143頁）、被告111年11月30日新北地價字第
18 1112281770號函影本1份、原告陳述意見書影本1份、被告
19 112年1月3日新北地價字第1112550613號函影本1份、原告
20 補充陳述意見書影本1份（見原處分卷第145頁至第188
21 頁）、原處分影本1份（見原處分卷第1頁至第10頁）、訴
22 願決定影本1份（見本院卷〈一〉第45頁至第55頁）、建
23 物登記第二類謄本〈建號全部〉影本1紙（見本院卷
24 〈一〉第453頁）足資佐證，是除如「爭點」欄所載外，
25 其餘事實自堪認定。

26 （二）原處分以黃君買受系爭不動產所支付之金額中共計80萬元
27 未納入履保專戶，且黃君指稱此80萬元係「仲介費」，乃
28 認原告超收仲介服務費而違反不動產經紀業管理條例第19
29 條第1項（收取其他報酬）之規定，核有違誤：

30 1、應適用之法令：

31 (1)不動產經紀業管理條例第19條第1項：

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

(2)不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1點：

不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之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交價金百分之六或一個半月之租金。

2、黃君買受系爭不動產所支付之金額中共80萬元未納入履保專戶，而黃君於陳情時亦指稱此80萬元係「仲介費」等節，固有前揭不動產買賣契約書及新北市政府人民陳情案件〈案件明細〉在卷足憑而堪認屬實；惟查：

(1)由前揭買賣議價委託書（108年11月13日）、不動產〈土地〉買賣契約書（108年12月18日）、不動產〈建物〉買賣契約書（108年12月18日）、買賣價金履約保證申請書以觀，均記載系爭不動產之買賣總價為830萬元（土地部分為623萬，建物部分為207萬）。

(2)依安新建築經理〈股〉公司專戶資金及利息結算明細表〈賣方：陳高麗文〉、安新建築經理〈股〉公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單〈經黃君簽名〉（影本見本院卷〈一〉第133頁、第135頁）所載，就系爭不動產〈土地〉之買賣，其保證金額為623萬元，且經履約保證結案；另依安新建築經理〈股〉公司專戶資金及利息結算明細表〈賣方：慈祥公司〉、安新建築經理〈股〉公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單〈經黃君簽名〉（影本見本院卷〈一〉第137頁、第139頁）所載，就系爭不動產〈建物〉之買賣，其保證金額為207萬元，且經履約保證結案。

(3)由黃君於111年10月3日向臺灣士林地方法院提出之「民事起訴狀」（影本見本院卷〈一〉第141頁至第151頁）以觀，其於「事實」欄載稱：「二、高明郎得悉此情後，遂推薦門牌號碼為新北市○○區○○街000號0樓之不動產，

01 並親於108年11月13日帶同原告〈即黃君〉看屋。…且雙
02 方議定之總價即830萬元尚在原告〈即黃君〉預算內，原
03 告〈即黃君〉遂予應允…。」，復於「理由」欄載稱：
04 「…參諸原告（即黃君）購買系爭建物23.95平方公尺時
05 之總價為830萬元，…。」，足見黃君於所提出之該「民
06 事起訴狀」中亦自承其購買系爭不動產之價金為830萬
07 元；再者，本院依原告聲請向淡水第一信用合作社所函調
08 黃君以系爭不動產向該社設定最高限額抵押權時所檢附供
09 該社審核貸款條件之買賣契約，嗣經淡水第一信用合作社
10 113年3月11日淡一信剛字第1130016901號函檢附黃君向該
11 社新莊分社申辦擔保貸款時所檢附之不動產買賣契約等文
12 件（見本院卷〈二〉第27頁至第75頁〈單數頁〉），而觀
13 乎該函所檢附之文件，均核與前揭不動產〈土地〉買賣契
14 約書（108年12月18日）、買賣價金履約保證申請書、不
15 動產〈建物〉買賣契約書（108年12月18日）、買賣價金
16 履約保證申請書相符，足見黃君係以系爭不動產之買賣價
17 金為830萬元而據以向淡水第一信用合作社新莊分社申辦
18 擔保貸款；復衡諸常情，若經紀業有收取仲介費，則不論
19 其收取之金額若干，因仲介費非屬不動產本身之價值範
20 圍，故必然不會包括在不動產買賣契約所載之總價內，此
21 應為一般具正常智識之成年人所得知悉，是黃君既於民事
22 事件起訴而為該等主張，並將前揭不動產買賣契約書等文
23 件（載明房地總價為830萬元）作為申辦貸款所用，是其
24 指稱所支付之830萬元中之80萬元屬「仲介費」，自無足
25 採。

26 (4)又黃君於本件言詞辯論期日到庭固證稱：「（本件房屋買
27 賣，你共付了多少價金？）我付出之費用就是830萬元，
28 小金額1、2萬我就不記得，我們那時候訂的金額是750萬
29 房子的錢，80萬是高明郎要的錢，總共就是830萬。」、
30 「（買賣時有無約定仲介費用？）高明郎是說他要拿80萬
31 元。」（見本院卷〈一〉第329頁）；惟其亦未明確指出

原告所屬經紀人員（高明郎）有提及80萬元係「仲介費」一事，又依黃君所指買賣價金為「750萬元」之不動產買賣契約書（影本見原處分卷第134頁至第139頁）所示，其簽約日期為「109年2月21日」，已係在前揭不動產〈土地〉買賣契約書、不動產〈建物〉買賣契約書及買賣價金履約保證申請書之簽訂日（108年12月18日）及買賣契約書所載點交日（109年1月22日）之後，是黃君執之而謂系爭不動產之價額為750萬元一節，本難採信；況且，黃君於同一言詞辯論期日亦證稱：「（〈提示甲證9不動產買賣契約書〉是否於109年2月21日簽立？）日期我記不清楚。」、「（是否是你簽名的？）應該是。」、「（為什麼會簽這份契約？理由為何？）這間不動產公司簽的契約太雜，我也不清楚為何簽了這麼多契約，當時好像是要給誰一個交代，曾欣穎（音同）拿來給我簽的，她是高明郎弟弟的老婆，代理慈祥公司。」（見本院卷〈一〉第329頁、第330頁），是其就該買賣價金為「750萬元」之不動產買賣契約之簽訂緣由，係稱「當時好像是要給誰一個交代」，此核與原告所稱於系爭不動產買賣成交，黃父即一直來質疑高明郎，表示無法採信高明郎所言慈祥公司當初是想賣給高明郎750萬元，而要高明郎給他證明，高明郎因為一直被黃父打擾，又想大家是熟識，也不疑有他，就照黃父之意，另與黃君簽了一份750萬元的合約之緣由，同屬「要給誰一個交代」，故自難執之即謂系爭不動產之買賣價金為750萬元，並進而認定該未納入履保專戶之80萬元即係原告收取之「仲介費」。

(5)證人高麗玲於本件言詞辯論期日到庭，於本院訊問時證稱：「（就新北市○○區○○路000號0樓房屋及坐落土地之買賣乙事，妳是否知情？）我知道。這個房子的起造人是慈祥房屋，當時我是慈祥房屋的負責人，土地是我妹妹陳高麗文，蓋好後土地是登記陳高麗文，房子是登記慈祥房屋。」、「（房子蓋好之後，哪一戶先賣出去？）五樓

01 有一間先訂，後來就是一樓這間，這間本來是高明郎自己
02 要當辦公室用，我就說如果他要就留給他，我說自己人要
03 賣算他750萬。」、「（後來怎麼會賣給黃君？）高明郎
04 自己要用，把增建的部分圍好，過了沒多久，高明郎說清
05 潔的黃先生說他兒子要結婚用，要讓給他，高明郎本來他
06 要自己要用，跑來問我說賣給他好不好，高明郎說對方如
07 果出價830萬要不要賣，我那時還不肯，我說至少要850
08 萬，因為賣給外人要高一點，高明郎當時跟我講說他們也
09 是賺辛苦錢，也是老實人，後來才同意830萬。」、
10 「（後來收到買方多少錢？）830萬，我也覺得莫名奇
11 妙，為什麼黃君要一直說750萬，80萬那時給的是現金，
12 高明郎有問我，我說先放著，把後面的款結一結再來算，
13 我房子有清潔、部分的裝潢錢是高明郎代墊，我就說全部
14 弄好再來結算，我不懂為什麼黃君說高明郎賺了80
15 萬。」、「（80萬元未入履保專戶妳是否知道？）那時代
16 書說可以一部分現金，一部分履約，我就說80萬就留著付
17 款。」、「本件房地出售是妳在處理還是陳高麗文？）我
18 們兩個都有，高明郎問我830萬的時候我當然也要問陳高
19 麗文好不好。」、「（80萬元如何結算？）錢扣一扣我拿
20 回來20幾萬，我有包3萬6的紅包給高明郎，可是就如同律
21 師說的，因為是兄弟姊妹，所以沒有什麼明細。」、
22 「（〈提示甲證9《即109年2月21日簽訂價金為750萬元之
23 不動產買賣契約書》〉此份契約是否知情？）我後來才知
24 道。」、「（如何知道？）後來因為黃君告我們我才知道，
25 不是高明郎跟我講的。高明郎也糊塗，他也不當一回事，
26 我問他說為什麼，高明郎說那時候黃在宏的爸爸每天都
27 都來煩他，一直問他姐姐是不是要賣給他750萬，後來黃
28 在宏爸爸要他給他一個證明，才去簽這份契約。我也不知
29 道那時候黃君和他爸爸心理在想什麼，我也搞不懂。」
30 （見本院卷〈二〉第83頁至第85頁）；又其於被告訴訟代
31 理人詢問時亦證稱：「（〈請求提示甲證6〉本件是履保

01 帳戶的結算明細，裡面提到賣方是慈祥房屋，結清撥款明
02 細有提到應付仲介服務費112,500元，證人剛才說高明郎
03 因為代理慈祥房屋與跟高麗文處理房屋出售，又以證人的
04 名義給予他紅包，是否屬實？）那是我私底下給他的紅包
05 而已，結算明細是高明郎跟我說黃君沒有給他任何的服務
06 費，我才撥了這個金額給他當服務費。我覺得這個房子本
07 來是他要的，後來讓給黃君，高明郎什麼都沒有，高明郎
08 現在精神狀況很差，無法理解黃君為什麼要這樣對他，檢
09 舉他很多東西，難道這個社會好人不能做嗎？」（見本院
10 卷〈二〉第86頁）；其復於原告訴訟代理人詢問時證稱：
11 「〈請求提示甲證8《即「證明書」，內載：本公司茲證
12 明附件1及2之新北市汐止區康寧街不動產買賣契約，為本
13 公司與地主高麗文女士所出售及簽署，合計價金為830萬
14 元，本公司及高麗文女士之價金已經與金龍國際不動產仲
15 介經紀開發有限公司結算完畢並全部收取無誤。》〉此是
16 否為慈祥公司出具之證明書？」對。」「（此份文件有
17 無跟高麗文確認？）有，我都有影印給她。」（見本院卷
18 〈二〉第88頁）。而證人高麗玲所為上開證詞核與原告所
19 稱、前揭安新建築經理〈股〉公司專戶資金及利息結算明
20 細表〈賣方：慈祥公司〉之「應付仲介服務費」欄所載
21 「112,500元」及原告所提出戶名為「高凡茜」（即原告
22 於110年11月25日前之代表人）之綜合活期儲蓄存款存摺
23 於109年3月5日註明「匯入匯款安新建築經理股\$112,50
24 0」等節相符。

25 (6)黃君買受系爭不動產所支付之金額中共計80萬元雖未納入
26 履保專戶，但均經黃君及賣方同意，此有前揭不動產買賣
27 契約書足憑，固然其緣由未據明載，但其緣由本有諸端，
28 是被告依黃君所稱，乃遽予認定該80萬元即「仲介費」，
29 核屬無據；況且，就此亦經證人高麗玲證述如上。

30 (7)綜上所述，被告漏未審酌上開情事，逕以黃君買受系爭不
31 動產所支付之金額中共計80萬元未納入履保專戶，且黃君

01 指稱此80萬元係「仲介費」，故認原告超收仲介服務費而
02 違反不動產經紀業管理條例第19條第1項（收取其他報
03 酬）之規定，乃以原處分裁處原告罰鍰10萬元，即屬有
04 誤。

05 （三）原告以系爭廣告係於黃君購屋後始懸掛，又其內容亦無不
06 利2樓（含）以上之住戶，且已註明「住商不動產汐止康
07 寧店」，故資訊已足夠，乃否認有原處分所指違反不動產
08 經紀業管理條例第21條第2項（即廣告內容與事實不符及
09 未註明經紀業者名稱）之違規事實，不可採：

10 1、應適用之法令：

11 (1)不動產經紀業管理條例：

12 ①第3條：

13 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直
14 轄市政府地政處；在縣(市)為縣(市)政府。

15 ②第21條第1項、第2項：

16 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷
17 售。

18 前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名
19 稱。

20 ③第29條第1項第1款（裁處時，即110年1月27日修正公
21 布，110年7月1日施行）：

22 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

23 一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九
24 條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二
25 條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新
26 臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

27 (2)不動產經紀業廣告處理原則：

28 ①第1點：

29 為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）
30 處理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理
31 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。

②第5點第1項：

經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：

(一) 廣告應註明經紀業名稱：

1、直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為「公司」或「商號」(例如：「○○不動產仲介經紀股份有限公司」簡稱為「○○不動產(股)公司」或「○○房屋仲介企業社」簡稱為「○○房屋企業社」)。

2、加盟店或加盟經營：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。

③第6點第3項第1款：

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：

(三) 廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：

1、建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。

(3)新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準第2點：

本局辦理本條例第二十九條及第三十二條事件，統一裁罰基準如附表。(節錄)

項次	違規事項	法條依據		法定罰鍰額度 (單位：新臺幣/元)或其他裁	統一裁罰基準 (單位：新臺幣/元)
		違反法條	裁罰法條		

				處	
1	五、經紀業所刊登廣告及銷售內容與事實不符，或未註明經紀業名稱者。	第二十一條第二項	第二十九條第一項第一款、第二項	處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰。	一、違規者處罰基準如下，並令其限期十五日內改正： (一)第一次處六萬元罰鍰。 三、一行為同時違反第二十一條第二項刊登廣告及銷售內容與事實不符及未註明經紀業名稱者，除依前二點規定之裁罰金額外，另依違規次數較高之該次裁罰金額增加三萬元罰鍰。

(4)行政罰法：

①第5條：

行為後法律或自治條例有變更者，適用裁處時之法律或自治條例。但裁處前之法律或自治條例有利於受處罰者，適用最有利於受處罰者之規定。

②第7條：

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。

2、前揭不動產經紀業廣告處理原則，乃不動產經紀業管理條例所稱之中央主管機關（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
全而訂定，而就該處理原則第5點第1項、第6點第3項等規
定，分別核係內政部為協助下級機關或屬官認定不動產經
紀業廣告是否違反不動產經紀業管理條例第21條第2項
（廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱）
之事實而訂頒之解釋性規定，屬行政程序法第159條第2項
第2款所指之解釋性規定（行政規則），又依行政程序法
第161條之規定，其具有拘束訂定機關、其下級機關及屬
官之效力，而行政機關依循行政規則執行法律，因之形成
行政慣例，基於「平等原則」、「信賴保護原則」，行政
機關即不得任意偏離，進而構成「行政自我拘束」，準
此，該裁量基準乃「間接」衍生出外部效力，而自該裁量
基準以觀，並未牴觸逾越不動產經紀業管理條例第21條第
2項之規定，且內容亦屬明確，則被告於認定事實時自應
受其拘束。

3、由系爭廣告（見原處分卷第92頁）以觀，所載建築物之外
觀固與實際現況相符，但因1樓有一部分屬2次施工（違
建）而核與施工平面圖、竣工平面圖不符，卻未於系爭廣
告註明差異，核有不動產經紀業廣告處理原則第6點第3項
第1款所規定之情事，自得認定為不實廣告；又其所註明
之經紀業名稱係「住商不動產汐止康寧店」，然原告既非
住商實業股份有限公司（住商不動產）之直營店而係「加
盟店」，則依不動產經紀業廣告處理原則第5點第1項之規
定，即應註明係「加盟店」，惟原告捨此不為，則其亦有
「廣告未註明經紀業者名稱」之違規事實無訛。從而，原
處分據之認原告有「廣告內容與事實不符及未註明經紀業
者名稱」等違規事實（且具備責任條件），乃以原處分裁
處原告前揭處罰內容，觀諸前開規定，依法洵屬有據。

4、雖原告就此部分執前揭情詞而為主張；惟查：

(1)系爭廣告僅註明「住商不動產汐止康寧店」而未規定加註

01 「加盟店」，核與前揭不動產經紀業廣告處理原則第5點
02 第1項之規定不符，即屬違反不動產經紀業管理條例第21
03 條第2項之規定，是原告以系爭廣告已註明「住商不動產
04 汐止康寧店」，故資訊已足夠，乃否認違規，顯無足採。

05 (2)又依不動產經紀業管理條例第21條第2項之規定以觀，若
06 不動產經紀業廣告有「廣告及銷售內容與事實不符」、
07 「未註明經紀業名稱」之情事，且具備責任條件，即應依
08 第29條第1項第1款（裁處時，即110年1月27日修正公布，
09 110年7月1日施行）之規定予以處罰，法並無明文尚需以
10 對他人發生具體之危害為必要，是原告以系爭廣告係於黃
11 君購屋後始懸掛，又其內容亦無不利2樓（含）以上之住
12 戶，乃否認構成此部分之違規事實，本無足採；況且，就
13 2樓（含）以上之住戶而言，若知悉1樓有一部分有2次施
14 工（違建）而核與施工平面圖、竣工平面圖不符，則因日
15 後有遭拆除等複雜情事，則是否仍完全不致影響其購買之
16 意願，亦實非無疑。

17 (四)原處分以原告未就系爭不動產違建及2次施工部分告知黃
18 君，且所屬經紀人員（高明郎）於執行業務過程未持「不
19 動產說明書」向黃君解說，乃認原告違反不動產經紀業管
20 理條例第24條之2第3款（即未提供買受人不動產必要資
21 訊）之規定，核有違誤：

22 1、應適用之法令：

23 不動產經紀業管理條例第24條之2第3款：

24 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得
25 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

26 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

27 2、原告雖主張除受買方（黃君）委託而仲介系爭不動產買賣
28 外，並未同時接受賣方（慈祥公司、陳高麗文）之委託而
29 仲介系爭不動產買賣；惟查：

30 (1)原告於補充陳述意見書已敘明：「系爭買賣係出賣人為慈
31 祥房屋仲介有限公司委託本公司居間銷售，經本公司人員

高明郎竟得並說合買方黃○宏君以830萬元購買。慈祥房屋仲介有限公司並授權人員高明郎為賣方簽約代理人…。」（見原處分卷第187頁、第188頁）。

(2)證人高麗玲（即慈祥公司代表人）於言詞辯論期日到庭證稱：「（為什麼要叫高明郎賣不自己賣？）他們的公司就在我房子旁邊，我的仲介公司是我先生96年過世後變成我是負責人，但我沒有真正的在營業，我沒有在管事，加上高明郎的公司就在我地的旁邊，想說就給他處理。」（見本院卷〈二〉第84頁）。

(3)依前揭安新建築經理〈股〉公司專戶資金及利息結算明細表〈賣方：慈祥公司〉之「應付仲介服務費」欄所載「112,500元」及原告所提出戶名為「高凡茜」（即原告於110年11月25日前之代表人）之綜合活期儲蓄存款存摺於109年3月5日註明「匯入匯款安新建築經理股\$112,500」。

(4)綜上，足認原告係同時受買方、賣方委託而仲介系爭不動產買賣，故當有不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之適用，合先敘明。

3、原處分認定原告有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款（即未提供買受人不動產必要資訊）之規定，無非係以原告未就系爭不動產違建及2次施工部分告知黃君，且斯時所屬經紀人員（高明郎）於執行業務過程未持「不動產說明書」向黃君解說為認定依據；惟查：

(1)按「經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易之相對人解說。」、「經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。」，不動產經紀業管理條例第23條第1項、第31條第1項第1款固分別定有明文，且原告斯時所屬經紀人員（高明郎）於執行業務過程中，並未以「不動產說明書」向黃君解說一節，業為原告於前揭補充陳述意見書所自承，並為二造於本件審理中所不爭執，故堪認屬實；惟由上開不

動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定以觀，僅係賦予經營仲介業務者有「提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊」之行政法上義務，且未明文若未以「不動產說明書」解說即屬違反此一規定，是自不得僅因原告斯時所屬經紀人員（高明郎）於執行業務過程未持「不動產說明書」向黃君解說即可逕謂原告違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定。

(2)又原告已否認原處分所指「未就系爭不動產違建及2次施工部分告知黃君」一事，而依下列事證及析論，足認其所述堪予採信：

①「不動產買賣契約書新增其他約定事項」（影本見原處分卷第131頁）內載：「22. 賣方物件○○區○○街000號0樓之主建物23.95m²（7.245坪）之右側室內空間尺寸約寬：2.427m長：5.494m面積：13.33m²（4.033坪）此室內空間屬買方永久專用並有所有權，並隨主建物一併轉移」、「23. 賣方物件○○區○○街000號之共用部分內有一面積：13.33m²（4.033坪）的部分，為買方專用部分並有所有權，並隨主建物一併轉移」，而前揭「不動產（建物）買賣契約書」亦僅記載買賣標的物為「一層、23.95m²」，且依前開建物登記第二類謄本〈建號全部〉所示，黃君因本件買賣所取得之建物係「一層、23.95平方公尺」，又「不動產買賣契約書新增其他約定事項」上所蓋之部分指印及「高明郎」之部分印文係與「不動產（建物）買賣契約書」所蓋之部分指印及「高明郎」之部分印文契合一事，有該等文件在卷足稽，且為檢察官於黃君告訴高明郎、陳高麗文、高麗玲詐欺等案件偵查中所認定，並為黃君於偵查中所不否認，此有臺灣新北地方檢察署112年度偵續字302號詐欺案件之112年8月7日訊問筆錄影本1紙（見本院卷〈一〉第423頁）附卷足佐；再者，黃君於提出上開告訴時所為之「刑事告訴狀」係載稱：「被告高明郎於10

8年12月18日提供系爭建物之買賣契約書，該買賣契約書係定型化契約…其中雖於『新增其他約定事項』約定…。」（影本見本院卷〈二〉第13頁），是其亦自承於簽訂「不動產（建物）買賣契約書」時，該「不動產買賣契約書新增其他約定事項」即已併存。從而，足認黃君於簽訂本件買賣契約時應已知所購買之系爭不動產（建物部分）可為所有權登記部分應僅「主建物23.95 m²（7.245坪）」，而主建物右側增建之室內空間（4.033坪）則非屬合法建物而不得為所有權登記，否則豈需特為上開新增之約定事項？

- ②「分管書」〈上有黃君之簽章〉（影本見原處分卷第142頁、第143頁）記載：「一、由慈祥房屋仲介有限公司所興建（108年汐使字第062號）之建物共11戶，其中坐落如附件所示之壹樓平面圖彩色部分公共設施部分持份為新北市○○區○○街000號所有權人持有，今起造人慈祥房屋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由新北市○○區○○街000號所有權人專用。…」，而所附「壹樓平面圖」上有「新北市政府工務局建物使用執照發照章、108.2.11、108年汐使字第062號」，且該「壹樓平面圖」所載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況〈即已屬室內空間〉（見原處分卷第90頁）不符；又黃君於前開臺灣新北地方檢察署112年度偵續字302號詐欺案件之112年8月7日檢察官偵訊時陳稱：「（你當時簽立分管書時，該內容已經提到附件所示1樓平面圖彩色部分公共設施為本案房地所有權人持有，並約定由本案房屋所有權人專用，你當時有無詢問這是什麼意思？）我沒有去問平面圖在哪裡，我沒有印象有去看分管書所指平面圖，『我當時簽名時直覺認為是該屋的停車空間是我可以使用的』，高明郎跟我說這分管書是全部住戶都要簽的。」（影本見本院卷〈一〉第421頁），而前開「不

動產買賣契約書新增其他約定事項」22、23就之均已記載為「室內空間」，則黃君自難諉為不知該部分係屬2次施工之違建；再者，由黃君對原告所提出返還價金等事件審理中所提出之107年11月拍攝之Google街景圖（見本院卷〈一〉第201頁）所示，並比對前揭分管書所附之平面圖，足知於108年2月11日建築使用執照發照時，系爭不動產應無2次施工而增加1樓主建物右側室內空間之違建，而原告已陳稱黃君及黃父10餘年來為資源回收之地點就在系爭不動產之斜對面〈僅8公尺〉（見本院卷〈一〉第185頁），而被告對此亦未爭執而堪認屬實，則更見黃君就上開系爭不動產之2次施工而增加違建部分於買賣系爭不動產前應本已知悉。

③黃君對高明郎、陳高麗文、高麗玲所提出告訴之前揭詐欺等案件，係主張「系爭建物於出售時無從分辨有外推或擴建之情事，被告高明郎復以口頭方式表示本件並無2次施工情事，致使告訴人誤會系爭830萬元買受之面積係看屋時現況之全部，進而給付全部價金，自己構成刑法第339條第1項詐欺罪。」、「被告高明郎收受告訴人之委任費用，卻促使告訴人購買依法不得擁有完整所有權之系爭建物，已構成刑法第342條第1項背信罪。」

（見本院卷〈二〉第13頁至第25頁之刑事告訴狀影本1份）；惟此業經臺灣新北地方檢察署檢察官以112年度偵續字第302號為不起訴處分，雖黃君不服而聲請再議，仍經臺灣高等檢察署以112年度上聲議字第10690號處分書予以駁回，此有上開不起訴處分書、處分書影本各1份（見本院卷〈一〉第363頁至第367頁、第369頁至第372頁）在卷可稽，而此亦足為原告有利之佐證。

(3)綜上所述，被告漏未審酌上開情事，誤認原告仲介系爭不動產之買賣，未提供買受人（黃君）不動產必要資訊（即系爭不動產違建及2次施工部分），而違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定，乃以原處分裁處原

01 告罰鍰3萬元，亦非適法。

02 (五) 本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟
03 資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論
04 述之必要，一併說明。

05 六、結論：原處分關於裁處原告仲介售屋「收取其他報酬（罰鍰
06 10萬元）」、「未提供買受人不動產必要之資訊（罰鍰3萬
07 元）」部分，均屬違法，訴願決定就此等部分遞予維持，亦
08 非適法，原告訴請撤銷為有理由，應予准許；至於原處分其
09 餘部分之認事用法，並無違誤，訴願決定就之遞予維持，亦
10 無不合，原告訴請撤銷為無理由，應予駁回。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
12 法 官 陳鴻清

13 一、上為正本係照原本作成。

14 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理
15 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原
16 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違
17 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴
18 後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起
19 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
20 造人數附繕本）。

21 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
22 逕以裁定駁回。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
24 書記官 李芸宜