

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 111 年 11 月 3 日北市地權字第 1116026932 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，原處分機關受理民眾陳情，查得訴願人受託辦理本市信義區○○路○○巷○○弄○○號○○樓（下稱系爭建物）買賣居間業務時，提供買受人系爭建物之不動產說明書之屋齡欄及建築完成日欄記載有誤，涉有未提供買受人關於不動產之必要資訊之情形。原處分機關以民國（下同）111 年 8 月 18 日北市地權字第 11160206412 號函通知訴願人限期提出說明，訴願人以 111 年 8 月 29 日函向原處分機關陳述意見表示該案之第二類謄本並無記載建築完成日，無法得知屋齡，僅能依據屋主委託時告知大約之年份等語。原處分機關查得訴願人提供之不動產說明書記載之系爭建物建築完成日及屋齡有誤，審認訴願人未提供買受人關於不動產之必要資訊，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，以 111 年 11 月 3 日北市地權字第 1116026932 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰。原處分於 111 年 11 月 7 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 7 日向本府提起訴願，112 年 1 月 13 日補正訴願程式，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 22 條第 1 項第 5 款及第 3 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：……五、不動產說明書。」「第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載

事項，由中央主管機關定之。」第 23 條第 1 項規定：「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。」第 24 條規定：「雙方當事人簽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託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」第 24 條之 2 第 3 款規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：……三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。」第 29 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、……違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。」

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。」

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；……。」

不動產說明書應記載及不得記載事項規定略以：「壹、應記載事項……二、成屋（一）建築改良物（以下簡稱建物）1. 建物標示、權利範圍及用途：（1）已辦理建物所有權第一次登記：……建物完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關規定記載）……」

內政部 105 年 4 月 15 日內授中辦地字第 1050412476 號函釋：「按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害……旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以

避免業者便宜行事，影響交易當事人權益……」

二、本件訴願理由略以：本案因謄本未登載建築完成日，致訴願人公司秘書在輸入屋齡資訊時，疏忽將其他資訊填入，導致提供之資訊有所落差，然此與未提供不動產之屋齡資訊予買方，仍有明顯不同；不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定經紀業應提供必要資訊，非就經紀業提供資訊有誤，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述未提供買受人關於不動產必要資訊之違規事實，有系爭建物之不動產說明書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因謄本未登載建築完成日，致訴願人公司秘書疏忽將其他資訊輸入屋齡資訊；不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定經紀業應提供必要資訊，非就經紀業提供資訊有誤云云。經查：

- (一) 按不動產經紀業管理條例之立法目的係為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，揆諸不動產經紀業管理條例第 1 條規定自明。次按雙方當事人簽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託人交易之相對人，經營仲介業務者應提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊；違者處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，主管機關並應令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰；不動產經紀業管理條例第 24 條、第 24 條之 2 及第 29 條第 1 項第 3 款及第 2 項定有明文。又按提供買受人不動產說明書之目的，在於使買受人經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約；因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。又依不動產說明書應記載及不得記載事項規定，已辦理建物所有權第一次登記之建築物應記載建物完成日期，該建物完成日期以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關規定記載，旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益；揆諸內政部 105 年 4 月 15 日內授中辦地字第 1050412476 號函釋意旨自明。

(二) 查本件系爭建物登記第二類謄本建物完成日期欄為空白，依上開不動產說明書應記載及不得記載事項規定，應依使用執照影本或稅籍資料等相關規定記載系爭建物建築完成日期；復查依系爭建物使用執照存根影本所示，系爭建物竣工日期為 57 年 12 月 9 日，是訴願人於 111 年 4 月 12 日提供之不動產說明書關於系爭建物之屋齡應記載為 53 年始屬正確；惟本件系爭建物之不動產說明書記載系爭建物屋齡 42.3 年，建築完成日 69 年 1 月，是訴願人提供之上開資訊明顯錯誤；復依原處分機關訴願答辯書理由三記載略以：「……本案買賣標的屋齡為 53 年，其結構為加強磚造，耐用年數為 52 年，且屬區分所有建物，其買賣價格包含土地及房屋，是房屋剩餘得使用之年限，影響不動產價格甚鉅，故訴願人提供錯誤之屋齡資訊，足以影響消費者是否為合理之判斷，即屬未提供必要之資訊，已違反不動產經紀業管理條例第 24 之 2 條規定……」是訴願人未提供買受人關於系爭不動產之必要資訊之違規事實，堪予認定。本件訴願人既為專業之不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例、不動產說明書應記載及不得記載事項等相關法令自應主動瞭解及遵循，並善盡注意義務，據實調查交易標的之相關資訊，其提供買受人關於不動產之必要資訊，應確實校對後再提供予買受人正確之資訊，以免買受人對不動產交易資訊有所誤認，無法得知正確資訊，致與前揭規定之立法意旨相悖；然訴願人竟疏於依建物使用執照記載核對不動產說明書中系爭建物建築完成日及屋齡之資訊即提供買受人，致發生未提供買受人正確之不動產必要資訊之情形，尚難諉以第二類謄本未登載建築完成日等而邀免責。本件原處分機關審認訴願人提供錯誤之屋齡資訊，已足以影響消費者是否為合理之判斷，即屬未提供必要之資訊，並無違誤。訴願人主張不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定係指經紀業應提供必要資訊，並非就經紀業提供資訊有誤，核屬對法規有所誤解。又訴願人之員工執行訴願人仲介業務時，因疏忽將其他資料填入，致提供買受人系爭建物之屋齡資訊錯誤，堪認有過失，依上開行政罰法第 7 條第 2 項規定，訴願人所僱用人員之過失，即推定為訴願人之過失；則訴願人既未提出其已善盡監督管理責任之具體事證供核，亦難以本件係員工疏忽為由，執為免責之論據。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，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
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 李 建 良
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 2 月 22 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）