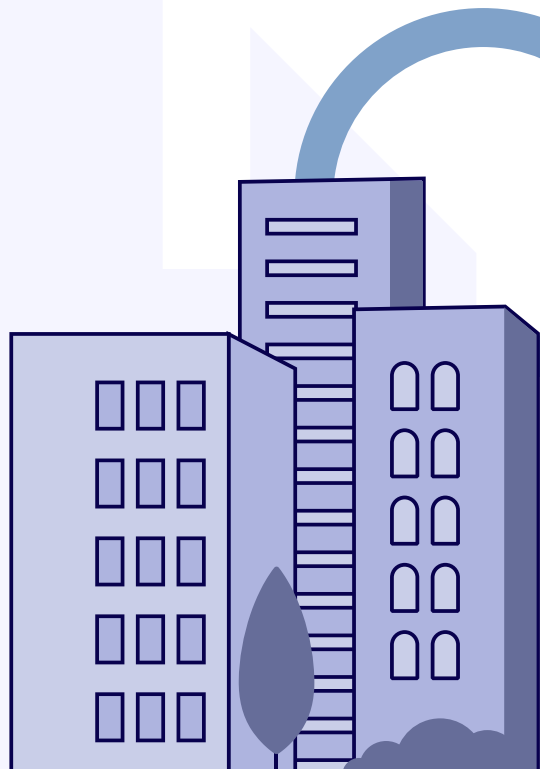


不動產經紀業廣告 政令宣導



新北市政府地政局地價科 科長蕭湘君



大綱

- 01 常見廣告錯誤態樣
- 02 有待釐清的觀念
- 03 裁罰原則的晉級(進擊)



1.常見廣告錯誤態樣



未委託

5168 實價登錄 比價王

新建築/
買賣、實價

房屋

土地

租屋

AI 查房價

實價登錄

新聞

下載 APP

經紀人專

社區

吉祥富貴三房平車



地址

新北市板橋區四維路 地圖

基本資料

型態	大樓	屋齡	32.4年	管理方式	保全公司
格局	3房(室)2廳2衛1陽台	座向	坐西北朝東南	管理費	\$2,500 / 月
樓層	12/14樓	公設比	28.6%	房貸參考	\$80,208 / 月
社區	吉祥富貴				

房價分析 分享 檢舉

4%
9,800萬 2,958萬(含車位)

單價 59.64萬
建坪 51.64坪
樓層 12/14樓
格局 3房(室)2廳2衛1陽台
屋齡 32.4年
社區 吉祥富貴



不動產

我的店舖

您的稱呼 (限制10字內)

您的手機

☒ 我已閱讀並同意本網站的**隱私權政策**、**隱私政策**、**免責聲明**

預約留言

請親自在5168響应的

承辦人員您好

我想要檢舉『**物件及刊登者**』
他盜用 **的照片並假借屋主的名義在網路上拋售房子**
實則我們家人並沒有授權他處理這間房子，也沒有跟他簽約
屋主是我媽媽，我替他處理這件事情
我之前有打電話給地價科 **承辦人員** 有跟他口頭提起
附件為我媽媽為房屋持有人的證明
並附上我個人的身分證資料與電子簽章以致證明
再麻煩貴單位盡快處理，給予 **業者** 嚴懲
謝謝

陳情人簽名

2025年6月20日

委託逾期未下架

依內政部114年5月28日台內地字第1140263149號函送114年5月22日「**研商不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜會議**」會議紀錄略以：

「...考量逾委託銷售期間之電子媒體(如網路售屋平台或網路社群等)廣告案件具相當數量，爰就**114年5月31日(含)前委託契約終止(如委託銷售期間屆滿)或解除、委託銷售契約期間內已簽約成交並移轉登記予新所有權人者**，...經紀業者於**114年6月30日(含)前儘速完成廣告移除**，倘逾期未移除廣告者，除個案情形有非可歸責於經紀業外，將由直轄市、縣(市)政府依法裁處。」

法定用途不符

捷運先窗宮站電梯4房

瀏覽人數: 51 (17 | 34) 最近更新: 3小時前

有效期: 2025-09-17

收藏 分享 分享 打印 地圖

2,290 萬元 單價: 50.99萬/坪
快速賣出精選? 參考月付: 月付59,468元
再買試試

4房2廳2衛1陽台 34年 44.91坪
租稅 重新 樓底房數
必看好屋 交通便利 7日上新

樓層 7F/12F
朝向 坐北朝南
地址 新北市三重區重新路五段

請加入最愛清單

(仲介、收租服務費)

經紀號: 不動產仲介經紀有限公司
公司名:
分公司:

591 實價登錄 周邊街道實價登錄 共有成交 140 筆

房屋介紹

房屋資料

現況: 住宅
管理費: 1027元/月
車位: 無

型態: 電梯大樓
帶租約: 否
公設比: 17%

調閱字體大小: []

房屋實況: 現場實況
租賃程度: 現場實況
法定用途: 住商用
屋主親賣
精準區配資源, 更快成交

住商用

土地建物查詢資料 新北市三重區 段 -000建號

資料查詢時間: 民國114年07月22日10時18分

頁次: 1

***** 建物標示部 *****

登記日期: 民國102年10月26日

登記原因: 地籍圖重測

建物門牌: 重新路五段 七樓

建物坐落地號:

主要用途: 住家用

主要建材: 鋼筋混凝土造

層數: 012層

總面積: *****113.47平方公尺

層次: 七層

層次面積: *****113.47平方公尺

建築完成日期: 民國079年10月13日

附屬建物用途: 陽臺

面積: *****10.13平方公尺

共有部分:

建號*****607.06平方公尺

權利範圍: *****3540分之145*****

其他登記事項: 使用執照字號:

建物層次:

重測前:

其他登記事項: 使用執照字號:

重測前:

***** 建物所有權部 *****

(0001) 登記次序: 0005

登記原因: 買賣

登記日期: 民國103年06月27日

原因發生日期: 民國103年06月03日

所有權人:

統一編號:

住址: 新北市三重區 重新路五段

出生日期: 民國072年08月24日

權利範圍: 全部 *****1分之1*****

權狀字號:

相關他項權利登記次序: 0007-000 0008-000

其他登記事項: (空白)

(資料顯示完畢)

列印人員:

收件號:

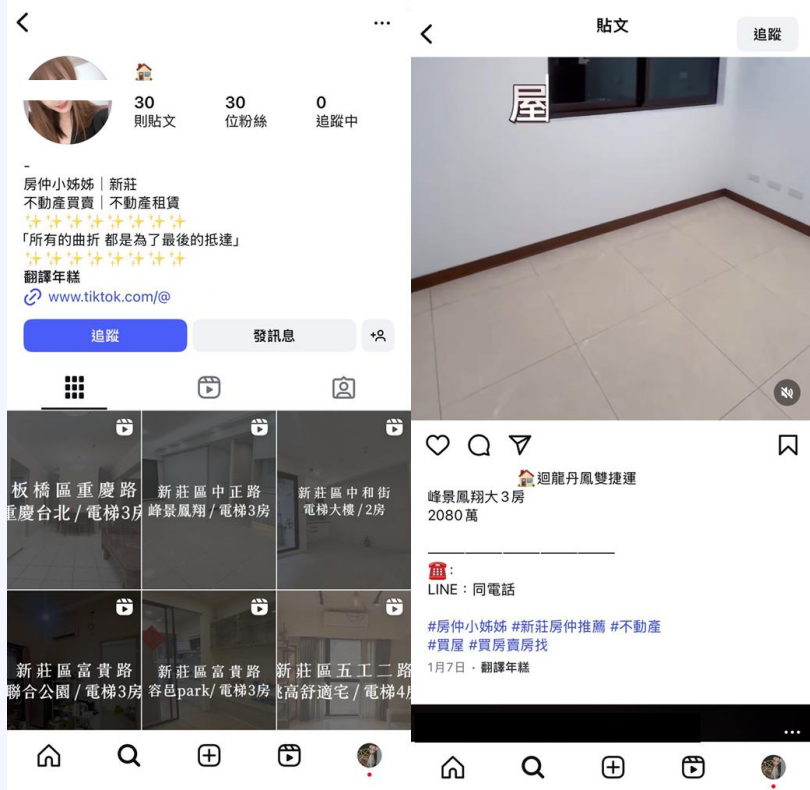
查驗號碼:

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

未標註經紀業名稱



未標註經紀業名稱



A9冠德鼎捷高樓層景觀精緻裝潢

瀏覽人數: 243 (91 | 152)

有效期: 2025-07-08

收藏 (1)

分享

分享

列印

檢舉



1,866萬 原價: 81.59萬坪
參考月付: 月付48,447元
商業試算

1房1廳1衛1陽台 9年 22.76坪
格局 廳廚 樓狀坪數

樓層 15F/16F
朝向 坐西朝東
社區 亞德康達
地址 新北市林口區八德路

陳女士 (代理人)



屋主誠售，為您談好價錢，獨家房源。

(收取服務費) (歡迎同業合作)

房屋圖片



常見廣告錯誤態樣



總樓層有誤

開價並非成交價誠意者出價談 四季花園8+9樓中樓露臺戶

瀏覽人數：115 (👤 | 🗨️ 25)

有效期：2025-10-06

收藏 (1)

分享

分享

🖨️ 列印

🚩 檢舉



3,850 萬元
(含車位價格)
單價：62.47萬/坪
參考月付：月付99,945元
房貸試算

5房3廳3衛 26年
格局 屋齡
61.63坪(含車位)
權狀坪數

樓層 8F, 14F
社區 **四季花園**
地址 新北市蘆洲區水南街



(仲介, 收取服務費)

經紀商：
公司名：
分公司：

有限公司

房聊

加好友

請一博, 好屋
帶著走

14樓

591 實價登錄
專業查詢平台 實屬不虛

本社區“四季花園”共有成交 **60** 筆

首頁 > 實價登錄 > 新北市 > 蘆洲區 > 蘆洲北側生活圈 > 四季花園

四季花園

樂居提供：四季花園，為新北市蘆洲區成屋，位於水南街36-1號，有60筆成交資料，想瞭解更多請諮詢樂居社區達人韓孟儀

<20坪	20-35坪
35-50坪	≥50坪

一年成交均價

待定

歷史最高價

53.1 萬/坪

平均成交均價

38.64 萬/坪

歷史最低價

19.27 萬/坪

📊 實價登錄 **60** 筆

🏠 待售物件 **1** 筆

基本資料

📍 地址：水南街36-1號
屋齡：21年
土地使用分區：住宅區
構造種類：RC

總戶數：164戶

總樓高：**9** 樓

公設比：24.69%

🎓 國小學區：仁愛國小

國中學區：三民高中國中部

✂️ 建設公司：及第建設

建築設計：林達堪建築師事務所

營造公司：宏忠工程

9樓

🔍 追蹤回報

房屋型態有誤



2,980 萬元
(含車位價格) 單價 : 80.45 萬/坪
參考月付: 月付77,360元
房貸試算

3房2廳2衛1陽台 19年
格局 屋齡
49.3坪(含車位)
權狀坪數

樓層 2F 12F
朝向 坐西南朝東北
社區 羅羅旺世
地址 新北市蘆洲區長榮路



吳小姐 (仲介, 收敗服務費)
經紀業: 有限公司

房聊

加好友

再一博, 好運
得來也

591 實價登錄
專業查詢平台 實屋不虛假

本社區“羅羅旺世”共有成交 28 筆

房屋介紹

房屋資料

現 況: 住宅

型 態: 公寓

調整字體大小: □

裝潢程度: 高檔裝潢

刊公寓



大樓

房屋型態有誤

前後資訊不一致

台北橋~三和路二段~低樓層好裝潢小資公寓

瀏覽人數: 247 (51 | 196)

有效期: 2025-10-19

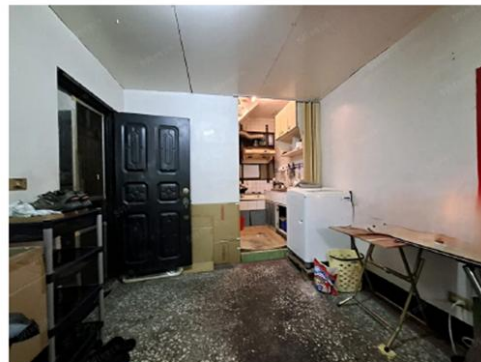
收藏 (1)

分享

分享

列印

檢舉



788 萬元

單價: 68.52萬/坪
參考月付: 月付20,443元
房貸試算

1房1廳1衛 44年 11.5坪
格局 屋齡 樓地板數

樓層 3F/4F

朝向 坐南朝北

地址 新北市三重區三和路二段21巷



(仲介, 收取服務費)

經紀號:

有限公司

公司名:

分公司:

編輯

加好友

請一掃、好屋
轉售

591 實價登錄

專車查詢平台 實屋不虛虧

周邊街道實價登錄 共有成交 10 筆

房屋介紹

調整字體大小: []

房屋資料 現況: 住宅

型 態: 透天厝

裝潢程度: 尚未裝潢

管理費: 無

帶租約: 否

法定用途: 住家用

車位: 無

公設比: 0%

坪數說明

主建物: 10.28坪

附屬建物: 1.21坪

土地坪數: 4.38坪

屋況特色

台北橋邊~低樓層好裝潢小資公寓 1.底樓屋、免爬高

屋主要賣

精準匹配客源, 更快成交

車位類型有誤

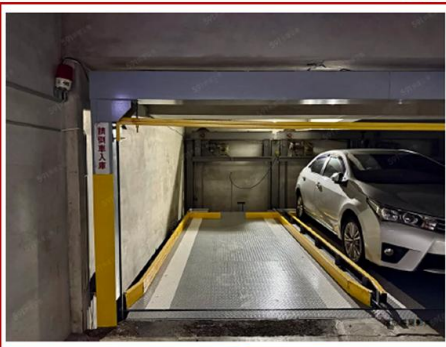
機械式

中央新村華廈高樓三房車

瀏覽人數: 221 (👤 67 | 📄 154)

有效期: 2025-06-11

收藏 (3) 分享 分享 列印 檢舉



3,380 萬元
(含車位價格) 單價: 74.93萬/坪
參考月付: 月付87,744元
房貸試算

3房2廳2衛1陽台 25年
格局 屋齡
45.11坪(含車位)
權狀坪數

樓層 7F/7F
社區 中央三街57號
地址 新北市新店區中央三街



(仲介, 收取服務費)

經紀號: 有限公司
公司名:
分公司:

房聊 加好友 聊一聊, 好屋
轉發

591 實價登錄
專業查詢平台 買屋不吃虧

本社區“中央三街57號”查看更多社區資訊及在售物件

房屋介紹

調整字體大小:

現況: 住宅

型態: 電梯大樓

裝潢程度: 簡易裝潢

管理費: 15000元/年

帶租約: 否

法定用途: 住家用

車位: 5.5坪, 平面式, 已含售金內

公設比: 20%

平面式

鑫建策~2字頭超稀有高樓二房

瀏覽人數: 9 (👤 6 | 📄 3)

有效期: 2025-07-03

收藏 分享 分享 列印 檢舉



2,458 萬元
單價: 89.97萬/坪
參考月付: 月付63,796元
房貸試算

2房2廳2衛 10個月 27.32坪
格局 屋齡 權狀坪數

樓層 12F/15F
社區 央北鑫建策
地址 新北市新店區鎮德街



(仲介, 收取服務費)

經紀號: 有限公司

房聊 加好友 聊一聊, 好屋
轉發

591 實價登錄
專業查詢平台 買屋不吃虧

本社區“央北鑫建策”共有成交 221 筆

房屋介紹

調整字體大小:

房屋資料

現況: 其他

型態:

管理費: 2595元/月

帶租約:

車位: 無

公設比:

無車位

坡道平面車位停車便利不求人

高樓層視野採光佳

新成屋屋況免整理, 即買即住

鄰近央北公園綠意環繞

鄰近十四張, 小碧潭捷運站

社區公設豐富, 健身房交誼廳一應俱全

坡道平面

公設比

● 100%

● 0%，但實際面積有公設

柳堤稀有三代同堂宅(雙車)

瀏覽人數：251 (101 | 150)

有效期：2025-09-11

收藏 (1) 分享 列印 檢舉



5,988 萬元
(含車位價格)
單價：53.04萬/坪
參考月付：月付1萬,591元
房貸試算

6房3廳4衛 9年 119.78坪(含車位)
格局 屋齡 樓梯坪數

樓層：3F/6F
朝向：坐西南朝東北
社區：麗成世家
地址：新北市蘆洲區長泰路



楊先生 (仲介, 收租服務費)

經紀商：有限公司

房屋

加好友

聊一聊, 房屋
轉讓

591 實價登錄

實價登錄平台 實屋不虛假

本社區“麗成世家”共有成交 1 筆

房屋介紹

房屋資料 現況：住宅 型態：電梯大樓
管理費：5290元/月 租約：是
車位：15.93坪，機械式，已含車金內 **公設比：100%**

基本資料

社區：麗成世家 屋齡：10.1年 樓層：3/6樓

車位：升降平面

詳細坪數

總坪：119.78坪 主建物：65.22坪 附屬建物：7.52坪
公設坪：31.11坪 土地坪：25.38坪 車位坪：15.93坪

現況與法定用途不符

法定用途為廠房但標有格局

關渡大國景觀4房車 物件編號：
新北市淡水區民族路



1888萬

單價計算方式
請洽業務

4房2廳2衛
格局

45.89
坪數

大樓
型態

基本資料

坪數	建坪	45.89坪	主建物	27.2坪
	土地坪數	5.99坪	公共設施	14.93坪
	附屬建物	3.77坪	車位坪數	--坪
詳情	屋齡	28.3年	法定用途	廠房
	樓層	15 / 21	朝向	座北 朝南
	車位	私有	車位管理	--
	管理費	2164元/每月	管理	24小時
	外牆建材	方磚	社區	--

2.有待釐清的觀念



無事證

姓名	王
性別	先生
聯絡地址	
聯絡電話	
E-Mail	
主旨	沒委託帶看、不提供屋況說明書
留言	跟林小姐約看廠房結果問了什麼都不知道請他提供委託跟屋況說明書都不提供
附件1	
附件2	
附件3	
來源IP	

事證不足

- 僅部分廣告截圖
- 僅附廣告頁面(如:檢舉已成交未下架、盜用照片，卻只貼廣告連結，無附所有權人聲明)



AI錯誤訊息作事證



仲介，收取服務費
有限公司>

加好友

社區24H管理，代收信件、包裹
垃圾集中處理，免追垃圾車
方正格局，好規劃
臥室皆有對外窗

近中原捷運步行約700公尺9分鐘

生活機能佳

歡迎私訊或來電，讓 協助您找
到適合您的家

提供服務全程履約保證，
總部特約代書，交易安全100
分

◆成交行情分析 ◆交易稅費試算
◆相關法令諮詢 ◆速配
最佳房貸 ◆線上影音看屋

根據《不動產經紀業管理條例》規定，房仲廣告不得使用「分鐘」標示距離，應以客觀且明確的資訊標示，例如「步行約〇〇分鐘」或「開車約〇〇分鐘」。若房仲廣告有此違規情事，可向地方政府地政局檢舉。

詳細說明：

禁止使用「分鐘」標示距離：

房仲廣告中，用「分鐘」來表示距離，容易造成誤導，因為不同人的步行速度、交通狀況等因素，都會影響實際所需時間，不夠客觀且明確。

應以客觀資訊標示：

房仲廣告應提供更客觀、明確的資訊，例如以「步行約〇〇公尺」或「開車約〇〇分鐘」等方式，讓消費者能更清楚地了解實際距離，避免產生認知落

非登記機關或 電傳資訊系統核發之謄本

(如需登記謄本，請向地政事務所申請)

新北市三重區 段 建號

建築物標示部

登記日期：民國 085 年 02 月 27 日
建物門牌：新北市三重區 號
建物坐落地號：
主要用途：商業用
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：007 層
層次：一層
騎樓

登記原因：第一次登記

總坪數：98.15 坪
總面積：****105.68 平方公尺 / ****31.97 坪
層次面積：*****89.13 平方公尺 / *****26.96 坪
*****16.55 平方公尺 / *****5.01 坪

建築完成日期：民國 085 年 01 月 13 日
附屬建物用途：陽臺

面積：*****9.05 平方公尺 / *****2.74 坪

共有部分：建號 ****470.23 平方公尺
權利範圍：*****10000 分之 4460 *****209.72 平方公尺 / *****63.44 坪
其他登記事項：

使用執照字號：(一般註記事項) 突(一)：33.86 平方公尺，突(二)：33.86 平方公尺，突(三)：34.29 平方公尺

其他登記事項：

：使用執照字號：

建築物所有權部

新北市三重區 建號
查詢時間：2025-08-14 15:28:38

增值稅計算

大搜查

建物標示部

登記日期：民國114年04月01日 登記原因：第一次登記
建物門牌： 號
建物坐落地號： 號
建築完成日期：民國114年01月03日
主要用途：店舖
主要建材：鋼筋混凝土造
層數：015層
層次：一層
附屬建物：2.06 坪
用途：陽臺
共有部分：12.42 坪
建號： 號
總面積：4,820.49 平方公尺
權利範圍：100000 分之 852
主要用途：本共有部分項目有：防空避難室兼停車空間，無障礙梯，梯廳，緊急發電機房，安全梯，電表區，台電配電場所，機房(供電信使用)，消防泵浦室，水箱A，水箱B，陽臺，管委會使用空間，走廊，B戶外安全梯，緊急升降機，梯廳兼排煙室，無障礙升降機，戶外安全梯，車道，機車停車空間，外庭，機房，停車空間，A戶外安全梯，排煙室，水箱，消防水箱，電梯機房，騎樓等30項。(權狀註記事項)建築基地地號： 使用執照字號： 停車位共計49位

建物所有權部

登記次序：0003
登記日期：民國114年07月02日 登記原因：塗銷信託
原因發生日期：民國114年06月27日
所有權人：呂* 統一編號：F103*****4
地址： 號
權利範圍：全部1分之1
權狀字號： 號
其他登記事項：(空白)

【本查詢資料之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理，本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。】

區間價

我還沒決定好總價要賣多少，契約銷售價格先簽1900萬~2000萬，以這區間來賣，或在委銷契約內寫「同意由委託價至底價做銷售」可以嗎？

不可以！委售價格應為明確且固定之金額，不得為區間價格。

內政部104年11月6日內授中辦地字第1040440467號函

經紀業須標註事項

廣告沒有標註經紀人跟營業員的證號，
是不是違規了？

對外之廣告內容須註明經紀業名稱，
但未規定須標明不動產經紀人員證號！

千萬經紀人→經紀人員

社團貼文

淡水新市鎮租屋、售屋、買屋網 ...

#買賣租賃找 讓您輕鬆入新屋

淡水 店 雙千萬經紀人

新市168精緻逸品秒殺稀有兩房車+平車

100總戶數88戶 管理嚴謹 進出單純。 市面罕多

13:44 已讀 + 4 讚 4 讚 4 讚

淡水新市鎮租屋、售屋、買屋網

#買賣租賃找 讓您輕鬆入新屋

淡水 店 雙千萬經紀人

櫻花村山景裝潢優美實樓三房

雙挑高4.6米樓中樓 空間利用完善

雙散步至天元宮實樓步道 區域內絕美景點

雙電梯華廈共63戶 戶數單純 管理嚴謹

雙門口即有公車站牌 全家超商在社區旁

！地址：新北市淡水區北新路三段

！樓層：5~5/7樓

！格局：3房/2廳/2衛

！總坪數：18.851坪

！總售價：888萬

《預約實屋請洽》



獨售

獨家【力璞之星】☆林口前段.捷運2房☆

瀏覽人數：10 (🗨️ 3 | 📄 7)

有效期：2025-08-11



收藏 分享 分享 列印 檢舉

1,488 萬元

單價：66.61萬/坪
參考月付：月付38,615元
[請去試算](#)

2房1廳1衛1陽台 5年 22.34坪

結構 屋齡 樓層坪數

樓層 8F/15F

朝向 坐西南朝東北

社區 力璞之星

~物超所值~國家一號院公園景觀宅



📍 電梯大樓 開放式格局 樓狀130.43坪 主建73.8坪 10年 4F/29F

📍 國家一號院 林口區-中華一路

👤 仲介 📍 61人瀏覽

[請車位](#)

4,500 萬
(含車位費)
34.5萬/坪



📍 電梯大樓 開放式格局 樓狀135.85坪 11年 4F/29F

📍 國家一號院 林口區-中華一路

👤 仲介 📍 93人瀏覽

[請車位](#)

4,500 萬
(含車位費)
33.12萬/坪



尚好推薦國家一號院全區最便宜出價就來談

📍 電梯大樓 開放式格局 樓狀130.43坪 主建73.8坪 10年 4F/29F

📍 國家一號院 林口區-中華一路

👤 仲介 📍 63人瀏覽

[請車位](#)

4,398 萬
(含車位費)
33.72萬/坪

猜你喜歡



🕒 6分鐘前更新
📍 稀有杜拜南港...
林口區 4房2廳2衛 66.43坪
2,650 萬 39.89萬/坪



🕒 6分鐘前更新
📍 獨家 世界首座裝潢美三...
林口區 3房2廳2衛 97.61坪
4,280 萬 45.97萬/坪



🕒 6分鐘前更新
📍 小張說可以買國泰隆閣...
房聊

3.裁罰原則的晉級(進擊)



不動產經紀業管理條例

第21條

「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。...」

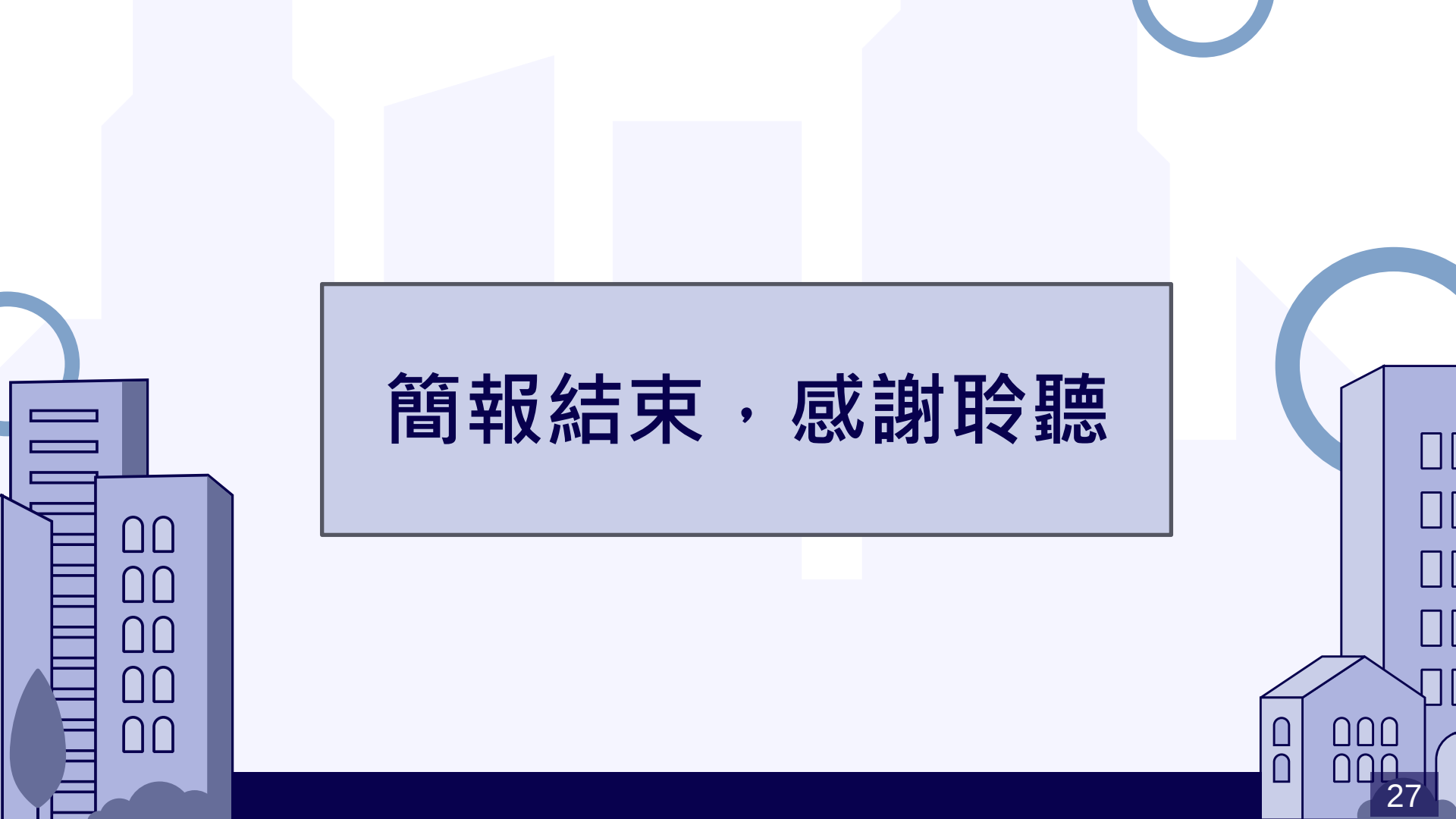
第27條

「主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。」

第29條

「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反...第27條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。...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。...」

針對違規情節輕微，**經訓示一定期間仍再犯**之廣告，將訂定相關處理原則**祭予裁罰**，以確保廣告真實性及導正風氣。



簡報結束，感謝聆聽

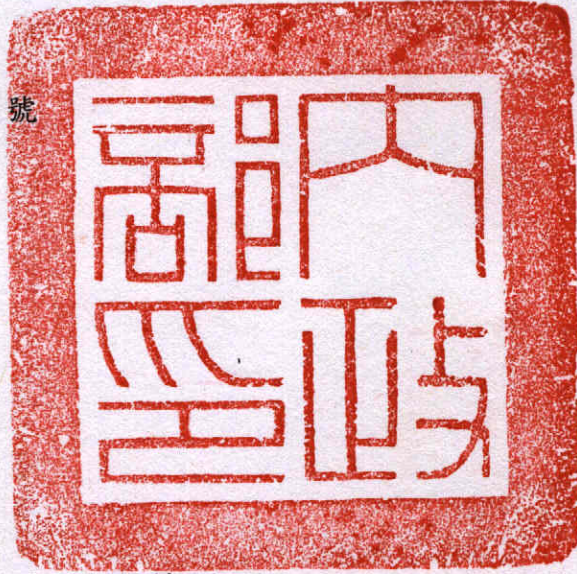
檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 102 年 8 月 29 日

發文字號：內授中辦地字第 1026651587 號



按不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定之立法目的，在於確保經紀業廣告內容之真實性，避免經紀業以不實之交易資訊誤導消費者，以維護不動產交易秩序，不因經紀業有無依同條第一項規定與委託人簽訂委託契約書而有差異。經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，其經由經紀業代理投標法院拍賣物件者，係屬「委託購買」性質，雖非屬同條第一項規定應簽訂委託銷售契約書之情形，惟其廣告仍應符合同條第二項規定，其廣告內容如與事實不符，或未註明該經紀業名稱者，應依相關規定處罰。

部長李鴻源

不動產經紀業管理條例 《第21條》

最新法規條文

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。
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。



解釋函

公布日期文號 內政部92年4月10日內授中辦地字第0920004468號函

要旨 不動產經紀業刊登代標法院拍賣房地產物件廣告前，無須簽訂委託銷售契約書

內容
查強制執行法所為之房地產拍賣，尚無由不動產經紀業與法院簽訂委託銷售契約書。復查法院拍賣房地產物件資訊，經不動產經紀業者透過廣告，徵求購買物件人之引誘要約行為，再由要約人（有意參加投標者）委託不動產經紀業者代理投標法拍物件，係屬「委託購買」性質，與不動產經紀業管理條例第21條第1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之性質有別，是以不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告自不受該條例第21條第1項之拘束。