

臺北市政府 108.05.13. 府訴二字第1086102581號訴願決定書

訴 願 人 ○○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108年1月14日北市地權字第10760157901 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，受託銷售門牌號碼新北市新店區○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登之售屋廣告（物件編號：Sxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出售之新北市新店區○○路○○住辦社區，其「法定用途」欄位記載為「住家用」，與系爭建物使用執照（84店使字第 xxx 號）所載土地使用分區為景觀商業區，核准用途為出租套房（觀光遊憩）不符。案經原處分機關以民國（下同）107年10月8日北市地權字第1076016277號函通知訴願人於文到15日內以書面提出說明並提供委託銷售契約書受檢，訴願人分別以 107年10月11日、10月25日書面陳述意見。因系爭建物地址在新北市，原處分機關乃以 107年12月13日北市地權字第1076021746號函詢新北市政府城鄉發展局（下稱新北發展局）及工務局（下稱新北工務局）系爭建物得否作住宅及辦公室使用，經新北工務局以 107年12月17日新北工使字第1072397575號函詢新北發展局略以：「……說明：……二、旨揭建築物，經查領得84店使字第xxxx號使用執照，其土地使用分區為『景觀商業區』，該土地使用分區作為住宅及辦公室使用，是否涉及違反都市計畫法規定，惠請貴局查明逕復。三、另依內政部94年 5月18日台內營字第0940083304號函釋，建築物使用如違反土地使用分區管制規定及其相關規定，已不符建築法第73條第 2項規定之要件，自無從依其規定辦理變更使用，非屬建築法之適用範圍。」新北發展局以108年1月9日新北城審字第1072511616號函（下稱新北發展局108年1月9日函）復略以：「……說明：……二、經查本市新店區○○路○○號○○樓（土地座落於新店區○○段○○地號）現行計畫係屬『景觀商業區』，迄今未變更。三、次查63年11月28日發布實施『新店都市計畫（擴大部分）』案計畫書載明：『景觀商業區以經營觀光遊憩或紀念品等有關之商業為限。』四、綜上，景觀商業區之土地使用仍應依上開都市計畫書規定辦理。」嗣原處分機關審認系爭廣告內容所銷售房屋之法定用途與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，因訴願人在同一年度第2次遭查獲違規（第1次經原處分機關以107年 8月30日北市地權字第10760099961號裁處書裁處），乃依同條例第29條第1項第 3款及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準等規定，以108年1月14日北市地權字第10760157901 號裁處書（該裁處書誤載訴願人代表人之國民身分證統一編號，業經原處分機關以108年2月27日北市地權字第 1086005498號函更正在案）處訴願人新臺幣（下同）7萬元罰鍰。訴願人不服，於108年2月1日向本府提起訴願，2月20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。」「經紀業經依前項.....第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」

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：.....（十一）建造執照：..... 2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符.....。」

內政部102年12月16日內授中辦地字第 1026041241號函釋：「主旨：有關不動產經紀業所為不動產銷售廣告用途與使用執照不符疑義一案.....說明：.....二、按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。』次按不動產經紀業廣告處理原則第4點、第6點規定略以：『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。』、『廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：.....（四）廣告圖說：..... 3、廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。.....（十一）建造執照：..... 2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。』本案不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符；又經紀業與委託人簽訂之委託契約內容如與事實不符者，經紀業仍應依上開規定修正廣告內容.....。」

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2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。	
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30日內改正： 2. 第2次處7萬元以上17萬元以下罰鍰。	

」第5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。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物先前出租予○○有限公司，且該公司亦設籍於此，可完全證明系爭建物可雙效住宅之用；系爭建物原格局是住宅，使用執照是出租套房，土地也依法列商業登記，且原本出租也是有公司登記，與廣告內容是相同的。

三、訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述銷售廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物不動產專任委託銷售契約書、建物第二類謄本（標示部）及84店使字第 XXX號使用執照存根等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物先前出租予○○有限公司，且該公司亦設籍於此，可完全證明系爭建物可作雙效住宅之用；系爭建物原格局是住宅，使用執照是出租套房，土地也依法列商業登記，且原本出租也是有公司登記，與廣告內容是相同云云。經查：

（一）按不動產經紀業管理條例第21條第 2項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符……。」是經紀業者有依事實製作廣告內容之義務，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，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。復按不動產經紀業廣告處理原則第6點第11款第2目規定，廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符者，得認定為不實廣告。

（二）查系爭建物依卷附使用執照存根影本記載，其土地使用分區為景觀商業區，用途為出租套房（觀光遊憩）；復依新北城鄉發展局 108年1月9日函所示，系爭建物係屬景觀商業區，迄今未變更，依63年11月28日發布實施「新店都市計畫（擴大部分）」案計畫書載明：「景觀商業區以經營觀光遊憩或紀念品等有關之商業為限。」是系爭建物僅得作為經營觀光遊憩或紀念品等有關之商業使用，然訴願人為不動產經紀業者，於系爭廣告之「法定用途」欄位記載為「住家用」，與系爭建物之使用執照所載不符，其廣告既未揭露正確資訊，難謂與事實相符，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法旨相悖。至訴願人主張系爭建物先前出租予○○有限公司，且該公司亦設籍於此，故可作雙效住宅之用等語，應係誤解法令，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人在同一年（107年）度經查獲第 2次違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，處訴願人 7萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 5 月 13 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）