

臺北市政府 104.01.08. 府訴二字第 10409002800 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 103 年 9 月 25 日北市地權字第 10332961500 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，經新北市政府地政局查得訴願人於其公司網站刊登之售屋廣告「○○（物件編號：xxxxxB，新北市中和區○○路○○號○○樓）、○○（物件編號：xxxxxC，新北市中和區○○路○○號○○樓）、○○（物件編號：xxxxxG，新北市中和區○○路○○號○○樓）」（下稱系爭建物）內容不實，該等廣告內記載所銷售之房屋類型其中物件編號：xxxxxB 及 xxxxxC 載為「大樓、住宅、成屋」，物件編號：xxxxxG 則載為「大樓、辦公、住宅、成屋」，惟依該等建物使用執照（100 中使字第 xxxxx 號）所載土地使用分區為捷運系統用地，用途為一般事務所。嗣新北市政府地政局以民國（下同）103 年 7 月 1 日北地價字第 1031202912 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，案經訴願人以 103 年 7 月 21 日函陳

述意見後，因訴願人之營業地址在本市，該局乃以 103 年 7 月 28 日北市地價字第 1031378629 號

函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 103 年 8 月 1 日北市地權字第 10332364500 號函請新北市政府工務局查明系爭建物得否作住宅使用，經新北市政府工務局以 103 年 8 月 25 日北工使字第 1031551926 號函覆略以，旨揭建物領有 100 中使字第 xxx 號使用執照，依執照登載所示，使用分區為「捷運系統用地」，原核准用途為「一般事務所（G 類 2 組）」；是以，若供作「住宅（H 類 2 組）」使用，係屬不同類不同組，依建築法第 73 條第 2 項規定應辦理變更使用執照。原處分機關乃再以 103 年 8 月 29 日北市地權字第 10332718800 號函通知訴願人就新北市政府

府工務局上開函覆內容於文到 15 日內以書面陳述意見，案經訴願人以 103 年 9 月 17 日函陳述意

見後，原處分機關審認廣告內所銷售之房屋用途標示確與事實不符，違反不動產經紀業管理

條例第 21 條第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統一裁罰基準規定，以 103 年 9 月 25

日北市地權字第 10332961500 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並命物件編號：82733B 違規廣告（按：物件編號：xxxxxC 及 xxxxxG 售屋廣告業已下架）限期 30 日內改正。該裁處書於 103 年 9 月 29 日送達，訴願人不服，於 103 年 10 月 23 日向本府提起訴願，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（註：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、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.....。」

新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點第 1 點規定：「本要點依

建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第 2 點規定：「建築物依本要點免辦理變更使用執照者，其使用仍應符合都市計畫土地使用分區管制要點或非都市土地使用管制規則之容許使用項目及開發許可規定。」第 3 點規定：「建築物符合本要點免辦理變更使用執照者，得免辦理變更使用執照。但各目的事業主管機關另有規定者，從其規定。」  
 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： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 ……。

## 二、本件訴願理由略以：

- （一）本案現況事實係由委託人充作住宅使用，而未按使用執照作一般事務所使用，則系爭廣告按現況事實即應記載為住宅而非事務所，否則即悖離不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定文義之射程範圍；且原處分機關未就系爭建物已充作住宅使用之現況事實依職權調查，顯有有利於訴願人事證未予審酌之違法。
- （二）訴願人所屬經紀人依不動產經紀業管理條例第 23 條規定，皆已針對系爭建物之用途或特別事項於銷售時持不動產說明書就使用分區與法令限制向交易相對人充分揭露，客

觀上無使交易相對人陷於錯誤之虞。

(三) 原處分機關逕依未經法律授權訂定之不動產經紀業廣告處理原則，認定訴願人廣告不實予以裁罰，有違法律保留原則。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其為仲介買賣系爭建物，所為如事實欄所述銷售廣告內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭銷售廣告網頁畫面、新北市政府工務局 100 中使字第 XXXXXX 號使用執照存根等影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案現況事實係由委託人充作住宅使用，而未按使用執照作一般事務所使用，則系爭廣告按現況事實即應記載為住宅而非事務所，否則即悖離不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定文義之射程範圍；且原處分機關未就系爭建物已充作住宅使用之現況事實依職權調查，顯有有利於訴願人事證未予審酌之違法云云。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。查系爭建物依卷附使用執照記載，土地使用分區為捷運系統用地，用途為一般事務所，其在申請變更使用執照准供作住宅使用前尚不得供住宅使用，而訴願人為不動產經紀業者，對此交易上之重要事項自應主動注意及之；然訴願人卻反將尚不得供住宅用途使用之系爭建物，廣告為可供「住宅」使用，其廣告訴求非但未為正確資訊之揭露，反誤導潛在之交易相對人系爭建物尚可為「住宅」用途，明顯與事實不符，而有礙交易安全，此當非立法本意。訴願主張，顯有誤解。再者訴願人主張其所屬經紀人依不動產經紀業管理條例第 23 條規定，皆已針對系爭建物之用途或特別事項於銷售時持不動產說明書就使用分區與法令限制向交易相對人充分揭露，客觀上無使交易相對人陷於錯誤之虞云云。經查前揭條例第 21 條規定，其主要立法目的乃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，以達保障交易者權益及建立交易秩序之目的；而同條例第 23 條第 1 項規定之立法目的旨在使交易過程公開化、書面化，以防杜糾紛，二者各有其規範目的，且二者分屬不同交易過程與階段，是訴願人自難以其已依不動產說明書向交易相對人解說，而解免其在交易過程依法應揭露正確資訊之義務。訴願主張，不足採據。另訴願人主張原處分機關逕依未經法律授權訂定之不動產經紀業廣告處理原則，認定訴願人廣告不實予以裁罰，有違法律保留原則乙節。查本案原處分機關係以訴願人於網路刊登之廣告內容與事實不符，審認訴願人係違

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 3 款及統一裁罰  
基  
準規定裁處訴願人罰鍰，其既係依前揭條例第 21 條第 2 項及第 29 條第 1 項第 3 款規定為  
裁

處，自無違反法律保留原則可言；且查不動產經紀業廣告處理原則，係內政部為利直轄  
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，而訂頒之行政規則，此觀諸該處理原則第  
1 點規定自明；其並非本案裁罰依據，訴願主張，容有誤解。從而，原處分機關依前揭  
規定及裁罰基準，處訴願人 6 萬元罰鍰，並命違規廣告（編號 xxxxxxB）限期 30 日內改正  
完畢，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 楊 芳 玲  
委員 王 曼 萍  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 戴 東 麗  
委員 柯 格 鐘  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 1 月 8 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，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 2  
48 號）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起  
行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）