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 114 年 2 月 8 日北市地權字第 11460025181 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,原處分機關依陳情查得訴願人於○○房屋交易網站〔下稱 系爭網站)刊登售屋廣告(物件編號:xxxxxxxxx ,廣告標題:○○○○○○○○ 側邊可停兩台車,下稱系爭廣告),惟訴願人所受託出售之建物(下稱系爭建物,地 址為本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓)側邊似為不得停車之防火巷; 原處分機關為釐清系爭建物周圍巷道是否得停車,以民國(下同)113 年 10 月 22 日北市地權字第 11360248972 號函請本市建築管理工程處(下稱建管處)查察,經 該處以 113 年 10 月 30 日北市都建寓字第 1136180776 號函復略以,經調閱竣工 圖說,案址門口前於圖說標示為「現有巷道」,側邊巷道於圖說標示為「防火巷」。 原處分機關以 113 年 11 月 8 日北市地權字第 11360264052 號函通知訴願人陳 述意見, 訴願人於 113 年 11 月 15 日及 113 年 12 月 23 日以電子郵件陳述意 見及補充系爭廣告所述停車位之示意圖。原處分機關再以 114 年 1 月 20 日北市 地權字第 1146001635 號函詢建管處關於系爭建物門口巷道及側邊防火巷道之停車規 定,經該處以 114 年 2 月 4 日北市都建寓字第 1146076475 號函(下稱 114 年 2 月 4 日函)復在案。原處分機關審認系爭建物側邊為防火巷道不得停車,惟 系爭廣告記載側邊可停兩台車與事實不符,違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定,乃依同條例第 29 條第 1 項第 1 款規定,以 114 年 2 月 8 日北市 地權字第 11460025181 號裁處書(下稱原處分)處訴願人新臺幣(下同)6 萬元罰 鍰(因系爭廣告業已下架,無須限期改正)。原處分於 114 年 2 月 11 日送達, 訴願人不服,於 114 年 3 月 4 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(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 1 款規定:「經紀業違反本條例者,依下列規定處罰之:一、違反……第二十一條……第二項……規定,由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定:「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用,或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地,在直轄市、縣(市)政府核准範圍內,得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用;防空避難設備,得為原核准範圍之使用;其兼作停車空間使用者,得依法供公共收費停車使用。」

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;……。」

不動產經紀業廣告處理原則第 4 點規定:「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。」

- 二、本件訴願理由略以:系爭建物側邊巷道土地為私人所有,原處分僅憑建管處回函認定該土地為防火巷,未敘明認定理由及依據,即據以裁處,應有違誤;依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定,系爭建物側邊土地非不得經區分所有權人會議決議而為使用;系爭建物側邊巷道未劃設紅線,依臺北市政府消防通道劃設及管理標準作業程序之反面解釋,非不可臨時停車,原處分應有違誤。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者,所為如事實欄所述刊登系爭廣告內容與事實不符, 有系爭廣告網頁列印畫面、建管處 114 年 2 月 4 日函、系爭建物之一般委 託銷售契約書等影本附卷可稽,原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物側邊巷道土地為私人所有,原處分僅憑建管處回函認定該 土地為防火巷,未敘明認定理由及依據,即據以裁處;依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定,系爭建物側邊土地非不得經區分所有權人會議決議而 為使用;系爭建物側邊巷道未劃設紅線,依臺北市政府消防通道劃設及管理標準 作業程序之反面解釋,非不可臨時停車云云:
- (一)按經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符,不動產經紀業管理條例第21條第 2項定有明文;其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性,以提供消費者 正確之消費資訊,避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者,致使其 作成錯誤之交易決定。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。

- (二)查本件訴願人為不動產經紀業者,其於系爭網站刊登銷售系爭建物之系爭廣告記載側邊可停 2 台車,原處分機關就系爭建物側邊等車輛停放疑義,以 114 年 1 月 20 日北市地權字第 1146001635 號函詢建管處,經該處以 114 年 2 月 4 日函復略以:「……說明……二、本案經查案址建物側邊巷道為防火巷,依公寓大廈管理條例第 16 條……規定:『住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用,或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。……』,是以,住戶不得於防火巷停車……。」依前開函之意旨,系爭建物側邊巷道為防火巷,不得停放車輛,則訴願人刊登之系爭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意旨相悖,原處分機關據以裁罰,並無違誤。次查原處分機關已於原處分事實欄、理由及法令依據欄記載訴願人違規之事實、認定之理由、建管處114 年 2 月 4 日函內容等,訴願人主張原處分未敘明認定理由及依據一節,不足採據。
- (三)又按公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定,開放空間及退縮空地,在直轄市、縣(市)政府核准範圍內,得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用;惟系爭建物側邊巷道為防火巷,本件自無前開但書規定之適用,訴願主張,應有誤解。復據原處分機關答辯陳明,有關防火間隔(巷)規定於建築技術規則第 110 條、第 110 之 1 條,屬建管處權責事項,又防火間隔(巷)功能主要為確保鄰棟建築物或基地於火災發生時,火源不致蔓延至他處,非消防車輛通行主要道路。故防火巷與消防通道有別,消防通道係為火災等都市災害發生時確保救援車輛通行之道路,訴願人主張系爭建物側邊巷道未劃設紅線,依臺北市政府消防通道劃設及管理標準作業程序反面解釋,非不可臨時停車等,亦有誤解,核不足採。從而,原處分機關處訴願人法定最低額 6 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(公出) 委員 張 慕 貞(代行) 委員 陳 愛 娥 委員 盛 子 龍

委員 員 陳 郎 任 庭

中 華 民 國 114 年 5 月 26 日 本案依分層負責規定授權人員決行

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:臺北市士林區福國路 101 號)