

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 102 年 12 月 3 日北市地權字第 10233544600 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，經原處分機關查得訴願人於其公司網站刊登之售屋廣告「○○（物件編號：xxxxxx）」內容不實，廣告內記載所銷售之房屋類型為住宅，惟依該建築物使用執照（98 使字第 xxxx 號）所載土地使用分區為第三種工業區，用途為策略性產業。嗣原處分機關以民國（下同）102 年 10 月 21 日北市地權字第 10233130900 號函通知訴願人於文到 15 日內

以書面陳述意見，案經訴願人於 102 年 11 月 20 日以書面陳述意見後，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，且訴願人係第 14 次違反前揭條例，原處分機關爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及行為時統一裁罰基

準規定，以 102 年 12 月 3 日北市地權字第 10233544600 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）27 萬

元罰鍰。該裁處書於 102 年 12 月 5 日送達，訴願人不服，於 102 年 12 月 31 日向本府提起訴願，

103 年 2 月 10 日、2 月 19 日、2 月 26 日及 3 月 20 日補充訴願理由，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）；在縣（市）為縣（市）政府。」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.....。」

行為時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 (不動產 經紀業管 理條例)	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）	<p>一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 30 日內改正：</p> <p>1. 第 1 次處 6 萬元以上 9 萬元以下罰鍰。</p> <p>.....</p> <p>7. 第 7 次以上處 20 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。</p>

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本案現況事實係由委託人充作住宅使用，則系爭廣告按現況事實記載為住宅並無違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定；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；訴願人依不動產經紀業管理條例第 22 條及第 23 條規定，既需於銷售時持不動產說明書就使用分區與法令限制對交易相對人進行解說，交易相對人仍得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件再決定是否委託不動產經紀業者進行交易，依此訴願人並未違反同條例第 21 條第 2 項規定之立法目的。
- (二) 原處分機關對於不動產經紀業廣告處理原則未詳加宣導，致訴願人誤以為該廣告內容為法之所許，詎原處分機關卻對不動產經紀業者進行裁處，顯有違信賴保護原則；原處分機關未審酌個案違規事實全貌逕依違規次數，決定罰鍰額數顯有裁量濫用之違法，又未依 103 年 2 月 18 日修正公布之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裁罰，卻逕依行為時之統一裁罰基準裁罰，顯有違誤。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其為仲介買賣系爭不動產，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、98 使字第 XXXX 號使用執照存根影本附卷可稽。是訴願人違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告按現況事實記載為住宅並無違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定云云。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。查系爭不動產依卷附使用執照記載，土地使用分區為第三種工業區，核准用途為策略性產業，依臺北市土地使用分區管制自治條例第36條規定，該區不得供住宅使用，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，然訴願人卻反將不得供住宅用途使用之系爭不動產，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，反嚴重誤導潛在之交易相對人系爭不動產為「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。再者訴願人主張其依不動產經紀業管理條例第22條及第23條規定，既需於銷售時持不動產說明書就使用分區與法令限制對交易相對人進行解說，交易相對人仍得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件再決定是否委託不動產經紀業者進行交易，依此訴願人並未違反同條例第21條第2項規定之立法目的云云。經查前揭條例第21條規定，其主要立法之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，是訴願人自難以其將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。

五、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，審認訴願人係第14次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款及行為時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，此觀諸該不動產經紀業廣告處理原則第1點規定自明，該處理原則既係不動產經紀業管理條例之中央主管機關內政部依行政程序法第159條規定訂頒，而供原處分機關參考之內部行政規則，並無違反法律保留原則，訴願主張，容有誤解。又訴願人主張原處分機關對於不動產經紀業廣告處理原則未詳加宣導，致訴願人誤以為該廣告內容為法之所許，卻對不動產經紀業者進行裁處，顯有違信賴保護原則乙節。查訴願人既為不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循，以善盡不動產經紀業之法定責任，是本件並不因訴願人誤認該廣告內容為法之所許而取得信賴基礎，即無信賴保護原則之適用。

六、再者訴願人主張原處分機關未審酌個案違規事實全貌逕依違規次數決定罰鍰額數，顯有

裁量濫用之違法乙節。按原處分機關為行使不動產經紀業管理條例所授與之裁量權及為使個案處理法律適用一致、符合平等對待原則等目的，特訂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以為裁量權行使之準據，本件原處分機關考量訴願人係第 14 次違反前揭條例，並斟酌訴願人為國內知名不動產經紀業者，卻將不得供住宅用途使用之系爭不動產，誤導潛在購買者可供「住宅」使用，使潛在購買者將來可能因系爭建物之使用用途不符規定而遭主管機關裁罰及其他不可預期之重大損失，其違規情節非輕，並參照該裁罰基準第 2 次至第 5 次以上每次遞加 1 萬元罰鍰意旨，處訴願人 27 萬元罰鍰，並無違誤。又訴願人主張原處分機關未依 103 年 2 月 18 日修正公布之臺北

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裁罰，卻逕依行為時之統一裁罰基準裁罰，顯有違誤乙節。按「行為後法律或自治條例有變更者，適用行政機關最初裁處時之法律或自治條例。但裁處前之法律或自治條例有利於受處罰者，適用最有利於受處罰者之規定。」為行政罰法第 5 條所明定。查本件處分裁處日期為 102 年 12 月 3 日，而前揭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係於 103 年 2 月 18 日始行修正公布，顯在本件處分裁處日期之後，且查前揭統一裁罰基準性質上亦非屬法律或自治條例，是本案當無行政罰法第 5 條之適用，則本件原處分機關依行為時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裁罰，並無違誤。從而，原處分機關依前揭規定及行為時之裁罰基準，處訴願人 27 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

七、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 丁庭宇（公出）  
委員 蔡立文（代理）  
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

中華民國

103

年

4

月

24

日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

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）