

訴 願 人 ○○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 104 年 6 月 9 日北市地權字第 1

0431554100 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，經民眾於民國（下同）104 年 3 月 10 日經由原處分機關地政信箱檢舉其於○○○網站刊登之租賃廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告出租之房屋位於商業區（供一般商業使用）內 7 樓，惟刊載為「電梯大樓/整層住家」，並檢附相關網頁供原處分機關查處。經原處分機關以 104 年 3 月 26 日北市地權字第 10430579301 號

函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴願人於 104 年 6 月 5 日以書面陳述意見，表示該公司

係以房屋目前使用事實情況刊登廣告。嗣原處分機關審認系爭廣告物件之使用執照（96 使字第 xxxx 號）用途為「一般事務所」，不得為住宅使用，爰以系爭廣告之用途與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及統一裁罰基準

規定，以 104 年 6 月 9 日北市地權字第 10431554100 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰

鍰（因系爭廣告已下架，不命限期改正）。該裁處書於 104 年 6 月 10 日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 30 日向本府提起訴願，7 月 14 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（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 1 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： 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：不動產經紀業管理條例第 21 條並未規定「事實」應以權狀謄本記載內容為認定事實之標準，據此逕行裁定違反規定，難令訴願人信服。另教育部重編國語辭典修訂本對「事實」之解釋為：「事情的真實情形」，訴願人係以該房屋目前使用真實情形刊登廣告，並未違反不動產經紀業管理條例第 21 條之規定。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其為仲介租賃系爭建物，所為如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有卷附系爭租賃廣告網頁畫面、本府都市發展局核發之 96 使字第 XXXX 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、至訴願人主張不動產經紀業管理條例第 21 條並未規定「事實」應以權狀謄本記載內容為認定事實之標準，據此逕行裁定違反規定，難令訴願人信服；另教育部重編國語辭典修訂本對「事實」之解釋為：「事情的真實情形」，訴願人係以該房屋目前使用真實情形刊登廣告，並未違反不動產經紀業管理條例第 21 條之規定云云。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。查系爭建物依卷附使用執照記載，土地使用分區為商業區（供一般商業使用），用途為一般事務所，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得為「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，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，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 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 9 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）