

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 104 年 7 月 30 日北市地權字第 10432047400 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，原處分機關受理民眾檢舉，查得其於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：R3445161、R3442044，同一標的物件，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市中山區○○○路○○號房屋類型為「整層住家」，惟依該出租之建築物使用執照（95 使字第 xxxx 號）所載土地使用分區為商業區，用途為供一般商業使用。案經原處分機關以民國（下同）104 年 7 月 7 日北市地權字第 10431825601 號函通知訴願人於文到 15 日內以書

面提出說明，經訴願人以 104 年 7 月 22 日 104 年度勝字第 104072201 號函提出說明。嗣原處分機

關審認系爭廣告內容所出租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，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規定，以 104 年 7 月 30 日北市地權字第 10432047400 號裁處書，處訴

願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正。該裁處書於 104 年 7 月 31 日送達，訴願人不服，於 104 年 8 月 28 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：……在直轄市為直轄市地政處（按：在本市為地政局）……。」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 other 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) 按公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則第 5 點及臺北高等行政法院 97 年度訴更一字第 103 號判決意旨，廣告之表示或表徵縱與實際狀況略有差異，然其差異並非難為相當數量之一般或相關大眾所接受，尚不足以引起錯誤之認知或決定，即不得認有虛偽不實之情事；本件系爭廣告不致逾越一般人所能接受之程度，或影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。又訴願人係依所有權人所提供之使用分區及房屋現況詳實刊登系爭廣告，並無廣告不實。
- (二) 依都市計畫法第 79 條規定，原處分機關應對所有權人開罰，並非對訴願人處罰；另附上其他相同區域之廣告，供原處分機關查辦，如依原處分機關之認定，不動產經紀業者於該區域所受託出售之不動產，皆不能廣告實際用途、照片，否則有廣告不實、誤導之嫌；又依行政程序法第 7 條規定，行政行為應符合比例原則，訴願人未惡意欺騙，也未造成租屋者實質損害，請考量訴願人刊登之廣告業務量龐大，偶有疏漏在所難免，並無故意引人錯誤之主觀意圖。請撤銷原處分。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，其為仲介租賃系爭不動產，所為如事實欄所述廣告內容與事實不符之違規事實，有訴願人經紀業備查查詢畫面列印、系爭租屋廣告網頁畫面及該出租建築物 95 使字第 XXXX 號使用執照存根等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告不致逾越一般人所能接受之程度，或影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定，且訴願人係依所有權人所提供之使用分區及房屋現況詳實刊登系爭廣告，並無廣告不實；另附上其他相同區域之廣告，供原處分機關查辦，如依原處分機關之認定，不動產經紀業者於該區域所受託出售之不動產，皆不能廣告實際用途、照片，否則有廣告不實、誤導之嫌；又訴願人刊登之廣告業務量龐大，偶有疏漏在所難免，並無引人錯誤之故意，也未造成租屋者實質損害，原處分機關應對所有權人開罰云云。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 1

1 款規定及內政部 102 年 12 月 16 日內授中辦地字第 1026041241 號函釋意旨，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。查系爭廣告標的建築物依使用執照記載，土地使用分區為商業區，用途為供一般商業使用；且依本府 92 年 1 月 7 日府都二字第 09126159700 號公告之「修訂臺北市基隆河（○○橋至○○橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（○○橋至○○橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」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，然訴願人卻將不得供住宅用途使用之建築物，廣告為可供「整層住家」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建築物為住宅用途，明顯與事實不符，而有礙交易安全。至該廣告是否實際上對消費者造成實質損害，不影響本件違規事實之成立。次查前揭不動產經紀業管理條例第 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；而公平交易委員會為確保事業公平競爭，保障消費者權益，有效執行公平交易法第 21 條，禁止事業於商品（服務）或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，特訂定公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則。上開條例及處理原則，姑不論二者各有其規範目的，況依該處理原則第 9 點第 1 項及第 2 項規定：「廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。」「廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。」本件訴願人將不得供住宅用途使用之建築物刊登房屋類型為「整層住家」，已如前述，其已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，是系爭廣告確與事實不符，亦難謂無虛偽不實或引人錯誤。復查系爭廣告標的建築物使用現況是否涉及違反都市計畫法或建築法，及相同區域其他業者是否有相同違規情事，係建築管理機關及原處分機關另案查處之問題，與本案違規事實之認定無涉。本件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，惟其刊登系爭廣告與事實不符，其縱非故意，亦難謂無過失。訴願主張各節，均不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 6 萬元罰鍰，另因系爭廣告已下架，無須限期改正，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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉  
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 104 年 10 月 29 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）