

臺北市政府 105.01.04. 府訴二字第 10409181300 號訴願決定書

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 104 年 9 月 18 日北市地權字第 10432723400 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，於網路刊登之售屋廣告「○○（物件編號：S2408809，新北市板橋區○○○路○○段○○號○○樓之○○）」（下稱系爭建物）內容不實，該廣告內記載所銷售之房屋類型為「電梯大樓／住宅」，用途則載為「住家用」，惟依該建物使用執照（臺北縣政府工務局【現已改制為新北市政府工務局】使用執照存根 83 使字第 xxx 號）所載土地使用分區為商業區，用途為辦公室。嗣新北市政府地政局以民國（下同）104 年 7 月 31 日新北地價字第 1041416743 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，案經訴願人以書面陳述意見後，因訴願人之營業地址在本市，該局乃以 104 年 8 月 11 日新北地價字第 1041485202 號函

移請原處分機關處理。原處分機關嗣以 104 年 8 月 18 日北市地權字第 10432104800 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 104 年 8 月 26 日新北工使字第 1041561341 號函復略以，該建物位於商業區，為地上 11 層地下 1 層建物，系爭建物原核准用途為「辦公室」，倘現場作「住宅使用」，應檢討符合都市計畫法及建築法相關規定。

原處分機關另以 104 年 8 月 28 日北市地權字第 10432487100 號函請新北市政府城鄉發展局查明

系爭建物得否作住宅使用，案經新北市政府城鄉發展局以 104 年 9 月 7 日新北城開字第 1041649226 號函復原處分機關並副知新北市政府地政局略以，新北市板橋區○○○路○○段○○號係屬板橋都市計畫內之商業區，其建築物及土地之使用應依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定辦理，該址作住宅使用，尚非屬前開規定所禁止使用之項目。其後，新北市政府地政局則以 104 年 9 月 15 日新北地價字第 1041713775 號函通知原處分機關略以，本案標的（坐落：

新北市板橋區○○○路○○段○○號○○樓之○○）似未向新北市政府工務局申請變更使用

執照用途為住家用，因該公司所在地係屬本市轄管，爰請原處分機關依不動產經紀業管理條例規定及新北市政府工務局等意見處理。原處分機關乃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 104 年 9 月 18 日北市地權字第 10432723400 號裁處書處訴願人新臺幣

(下同) 6 萬元罰鍰。該裁處書於 104 年 9 月 22 日送達，訴願人不服，於 104 年 10 月 16 日經由原

處分機關向本府提起訴願，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。」

建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」

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：屋主委託時出具房屋自用住宅稅單證明為住宅使用，若不能當住家為何繳住家稅率；內政部不動產交易實價登錄記載類似建物同時於建物型態上登記為「住」。

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、臺北縣政府工務局 83 使字第 xxx 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、至訴願人主張屋主委託時出具房屋自用住宅稅單證明為住宅使用，若不能當住家為何繳住家稅率云云。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存根記載，土地使用分區為商業區，用途為辦公室，其在依建築法第 73 條第 2 項規定申請變更使用執照核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。次查稅捐單位核定房屋稅率之適用，係按照房屋現況使用認定，至於現況是否有違規使用之情形，尚與房屋適用稅率之核定無涉，訴願主張，不足採據。另訴願人主張內政部不動產交易實價登錄記載類似建物同時於建物型態上登記為「住」一節。據原處分機關於答辯書理由四陳稱略以：「.....理由.....四.....按實價登錄資訊買賣移轉交易案件標的主要用途、價格等資訊係由地政士、經紀業或權利人申報登錄，主管機關之權責為按月抽選一定比例案件進行核對，若有顯著異於市場正常交易價格或登錄資訊有不實之虞，則對地政士、經紀業實施業務檢查並查閱成交案件相關文書，以釐正錯誤之資訊。查本案使用執照顯示本案標的門牌為○○○路○○段○○號，依『內政部不動產交易實價查詢服務網』查詢○○○路相關案件，該網站係以去區段化方式顯示門牌資訊（○○號或○○號），並無法正確得知物件位於那棟大樓，且訴願人所提供該實價登錄資訊系統顯示係建物型態以『住宅大樓』為條件所得資訊，本案為辦公室並非住宅，是以，訴願人如需運用該實價查詢服務網內價格資訊，首先須確認該標的係為住宅用途之前提下，方能適用參考該實價查詢服務網查詢所得住宅之價格資訊，始屬正確使用方式，而非本末倒置，反以系爭門牌號位於內政部不動產交易實價查詢服務網所列之住宅價格區段範圍內，進而主張本案即屬住宅.....。」準此，訴願人主張所引內政部對外之公示資訊得認本案標的得為住宅或可供住宅使用，容有誤會。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 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 105 年 1 月 4 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）