

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 106 年 10 月 5 日北市地權字第 10632501200 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，查得訴願人於○○○網站刊登之租屋廣告（物件編號：Rxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出租之本市內湖區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭建物），「法定用途」欄位記載為「住家用」，惟依系爭建物使用執照（86 使字第 xxx 號）所載土地使用分區為工三區，用途為供公害輕微之工業使用。案經原處分機關以民國（下同）106 年 7 月 18 日北市地權字第 10631944700 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，訴願人於 106 年 8 月 8 日（收件日）以書面陳述意見。嗣原處分機關審認系爭廣告內容所出租房屋之法定用途與事實不符，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等規定，以 106 年 10 月 5 日北市地權字第 10632501200 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已下架，無須限期改正）。該裁處書於 106 年 10 月 11 日送達，訴願人不服，於 106 年 10 月 18 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 3 款及第 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……。」

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	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。

幣：元）或其他處罰	
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：訴願人接到原處分機關來函後，立即去電○○○網站平台更正內容，該網路平台也知道以舊物件重新開啟並無法定用途欄位修改選取，另物件一旦刊登成功後，會員即無法修改用途，此為該網路平台之設計問題，並經該網路平台內部人員所確認，實非訴願人之問題；系爭物件目前尚未出租，委託人並無損害狀況；訴願人並無經通知限期改正而屆期未改正情事，原處分機關即推定訴願人有過失，原處分應予撤銷。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述租賃廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物一般委託出租契約書、建物標示部列印資料及 86 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、至訴願人主張系爭廣告刊登平台如係以舊物件重新開啟並無法定用途欄位可以修改，修改完成後，新物件一旦刊登成功，會員即無法修改用途，此為該網路平台之設計問題，實非訴願人之問題；系爭物件目前尚未出租，委託人並無損害狀況；且其並無經通知限期改正而屆期未改正情事云云。經查：

（一）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。

（二）查系爭建物依卷附使用執照存根影本記載，其土地使用分區為工三區，用途為供公害輕微之工業使用，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；然訴願人卻將不得供住宅用途使用之系爭建物，於系爭廣告之「法定用途」欄位記載為「住家用」，其廣告未揭露正確資訊，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。訴願人係不動產經紀業者，其營業人員為以不動產仲介為業之專業人員，自應明瞭不動產仲介相關法令，並對其等刊登不動產仲介廣告之正確性，承擔較高之注意義務；然本件竟疏於核對，致發生刊登系爭建物之法定用途錯誤情事，自應就其違規行為負其責任，是本件尚難

對訴願人為有利之認定。

(三) 至訴願人主張系爭廣告之法定用途刊登錯誤係網路平台之設計問題，惟查原處分機關分別以 106 年 8 月 9 日北市地權字第 10632124900 號、106 年 9 月 8 日北市地權字第 106

32304300 號函請○○股份有限公司(○○○網站經營業者)說明，依該公司說明載以：「……會員……於民國 106 年 5 月 10 日使用舊物件(Rxxxxxxx)二次開啟，後生成第二筆物件(Rxxxxxxx)進行刊登曝光。二、因舊物件(Rxxxxxxx)法定用途為住家用，故二次開啟物件其法定用途依舊為住家用，暫不存在網路後台自動隨機選取法定用途，而導致誤植法定用途為住家用，且物件刊登成功後 24 小時內，會員均可自行修改法定用途欄位……。」及其提供系爭廣告物件之歷史修改紀錄顯示，系爭廣告修改時間為 106 年 7 月 19 日，修改前之法定用途為住家用，修改後之法定用途為工業用。是訴願人並無不能修改法定用途之問題，系爭廣告刊登之法定用途錯誤似非網路平台之設計問題，而係訴願人使用網路平台有疏失之故；訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，另因系爭廣告業已下架，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 12 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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)