

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 107 年 1 月 8 日北市地權字第 10633550900 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，新北市政府地政局受理民眾檢舉，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新北市新莊區○○大道○○段○○號○○樓及○○號○○樓房屋（下稱系爭 2 建物，門牌整編前為○○路○○段○○號○○樓、○○號○○樓），「法定用途」欄位記載為「集合住宅」，惟依系爭 2 建物使用執照（102 莊使字第 xxxxx 號）所載土地使用分區為第 2 種商業區，用途為一

般事務所。案經新北市政府地政局以民國（下同）106 年 11 月 1 日新北地價字第 1062153783 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 106 年 11 月 15 日函之書面說明後，

因訴願人營業地址在本市，爰以 106 年 11 月 17 日新北地價字第 1062264325 號函移請原處分機關辦理。嗣原處分機關以 106 年 11 月 23 日北市地權字第 10633421100 號函詢新北市政府城鄉發

展局（下稱新北城鄉發展局）及工務局系爭 2 建物得否做住宅使用，經新北城鄉發展局以 106 年 11 月 28 日新北城都字第 1062340581 號函（下稱新北城鄉發展局 106 年 11 月 28 日函）復略以

：「……說明：……二、……旨揭建物座落於新北市新莊區副都心○○小段○○地號，屬『擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫』案內之第 2 種商業區，依前開土地使用分區管制要點第 6 點規定（略）：『本計畫區內第 1、2 種商業區 4 樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於 50%。……』。三、有關該建物得否做集合住宅使用一節，尚涉及建管規定，仍請依權責單位意見辦理。」新北市政府工務局（下稱新北工務局

）以 106 年 12 月 28 日新北工使字第 1062548429 號函（下稱新北工務局 106 年 12 月 28 日函）復略

以：「……說明：……三、旨揭地址經查門牌整編前為：新莊區○○路○○段○○號○○樓，該建築物領得 102 莊使字第 xxxxx 號使用執照、依卷附資料土地使用分區為『第 2 種商業區』，用途為『一般事務所（G 類 2 組）』若申請做集合住宅（H 類 2 組），如經本府城鄉發展局審查無違反都市計畫土地使用分區規定時，涉及用途變更，應請轉知申請人洽開業建築師依建築法第 73 條第 2 項規定，向本局建照科……辦理變更使用執照。」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 107 年 1 月 8 日北市地權字第 10633550900 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 107 年 1 月 9 日送

達，訴願人不服，於 107 年 1 月 30 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：系爭 2 建物之主要用途為一般事務所，訴願人在○○○網所填載的欄位是法定用途，倘若法定用途即為主要用途，為何不統一為單一用詞即可？足認法定用途與主要用途二者顯屬有間，而法律復未規定法定用途之定義，若按其字面解釋，法定用途應係指建築物依照法律規定可使用之用途均屬之，本件依原處分機關向新北城鄉發展局及工務局函查結果顯示系爭 2 建物依法顯然亦有為集合住宅使用之可能，故訴願人登載系爭 2 建物之法定用途為集合住宅，並無任何廣告不實之處。

三、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 2 建物房屋租賃一般委託書、建物標示部列印資料及 102 莊使字第 XXXXXX 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、至訴願人主張法定用途與主要用途二者顯屬有間，而法律復未規定法定用途之定義，若按其字面解釋，法定用途應係指建築物依照法律規定可使用之用途均屬之，本件依原處分機關向新北城鄉發展局及工務局函查結果顯示系爭 2 建物依法顯然亦有為集合住宅使用之可能，故訴願人登載系爭 2 建物之法定用途為集合住宅，並無任何廣告不實之處云云。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 2 建物依卷附使用執照存根影本記載，其土地使用分區為第 2 種商業區，用途為一般事務所；復依新北城鄉發展局 106 年 11 月 28 日及新北工務局 106 年 12 月 28

日函

所示，系爭 2 建物若申請做集合住宅（H 類 2 組）使用，如經新北城鄉發展局審查無違反都市計畫土地使用分區時，涉及用途變更，應依建築法第 73 條第 2 項規定，向新北工務局建照科辦理變更使用執照始得供集合住宅使用，是系爭 2 建物於未辦理變更使用執照前，其用途仍為一般事務所；而訴願人為不動產經紀業者，於系爭廣告記載系爭 2 建物之法定用途為集合住宅，與系爭 2 建物之使用執照所載不符，其廣告既未揭露正確資訊，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。又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；然本件竟未查明系爭 2 建物之法定用途，致發生錯誤之情事，自應就其違規行為負其責任，再者依系爭使用執照中所載，其○○樓部分用途係集合住宅者為○○路○○段○○號、○○號、○○號、○○號、○○號，而用途係一般事務所者為○○號、○○號、○○號、○○號、○○號；訴願人主張系爭 2 建物得做集合住宅使用，應係誤解法令，不足採據。是本件尚難對訴願人為有利之認定。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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 4 月 23 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）