

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 108 年 4 月 30 日北市地權字第 10860017971 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，受託租售門牌號碼為本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭建物）。原處分機關受理民眾檢舉，查得訴願人於○○○網站刊登之系爭建物售屋廣告（物件編號：Sxxxxxxx，下稱系爭廣告）內容不實，廣告內記載所出售之系爭建物屋況特色記載為「純住宅社區」與系爭建物使用執照（98 使字第 xxxx 號）所載核准用途，除 3 樓至 18 樓為集合住宅外，1 樓至 2 樓為一般零售業等不符。經原處分機關以民國（下同）108 年 1 月 16 日北市地權字第 10860019441 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明並檢附

不動產委託銷售契約書供核，訴願人於 108 年 3 月 18 日檢附委託人○○○之委託書予原處分機關，惟並未就上開函以書面表示意見；嗣原處分機關審認系爭廣告內容所出售房屋之屋況特色記載為「純住宅社區」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 108 年 4 月 30 日北市地權字第 10860017971 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 108 年 5 月 3 日送達，訴願人不服，於 108 年 5 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，7 月 9 日、9 月 16 日補正訴願程式，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願代理人前以 108 年 5 月 20 日來文記載略以：「.....○○○網路之廣告刊登.... .. 地政局無權干涉（干）涉之廣告內容，且廣告並無不實，地政局..... 強行開罰.....」經查上開來文並未敘明其所不服之行政處分，經本府法務局以 108 年 6 月 5 日北市法訴

二字第 1086091809 號函通知訴願代理人於文到次日起 20 日內來文敘明所不服之行政處分為何？嗣經其檢送訴願人委任其為本案訴願代理人之訴願委任書予本府法務局，然因本案之訴願標的為何仍有未明，經本府法務局電洽訴願代理人確認訴願標的，經其表示係不服原處分機關 108 年 4 月 30 日北市地權字第 10860017971 號裁處書，有本府法務局 108 年

7 月 9 日公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。

二、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。」

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)	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。	
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……。	

」

三、本件訴願理由略以：系爭建物雖屬於商三（特），一般而言是可合法商業登記，但因與捷運聯合開發，必須遵照特別約定，無法合法的作商業登記，更不可有營業事實。

四、訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭廣告網頁畫面、系爭建物所有權部資料、委託書、98 使字第 XXXX 號使用執照存根、臺北市政府都市發展局（下稱都發局）所屬本市建築管理工程處（下稱建管處）108 年 4 月 15 日北市都建使字第 1083191886 號函（下稱 108 年 4 月 15 日函）及都發局 108 年 4 月 18 日

北市都規字第 1083033402 號函（下稱 108 年 4 月 18 日函）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物雖屬於商三（特），一般而言是可合法商業登記，但因與捷運聯合開發，必須遵照特別約定，無法合法的作商業登記，更不可有營業事實云云。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「聯合開發區（捷）」，核准用途 1、2 樓為「一般零售業」等，3 樓至 18 樓為「集合住宅」；復依建管處 108 年 4 月 15 日函所示，系爭建物如符合臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定，免辦理變更使用執照用途，得作為其他類組使用；及都發局 108 年 4 月 18 日函記載，依「配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發區（捷）暨劃定都市更新地區計畫案」及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，案址非「僅可做住宅使用之純住宅社區」；而訴願人為不動產經紀業者，於系爭廣告記載系爭建物屋況特色為「純住宅社區」，與系爭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；然本件訴願人未查明系爭建物核准用途得否作其他類組使用，即逕將系爭廣告之建物屋況特色記載為「純住宅社區」，致與事實不符，自應就其違規行為負其責任；訴願主張，應係誤解法令，不足採據。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。

六、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 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 108 年 10 月 14 日

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）