

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 110 年 5 月 31 日北市地權字第 11060129901 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陳情，查得訴願人於○○○網站（下稱系爭網站）刊登租屋廣告（物件編號：R10750563，下稱系爭廣告），所受託出租之本市中山區○○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物），領有 95 使字第 xxxx 號使用執照，使用分區為商業區（供一般商業使用，不得作住宅使用），用途為一般事務所，且使用執照變更登記欄記載略以：「……本案建築基地位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區，起造人及所有權人應依都市計畫規定用途不得擅自變更住宅用……」，惟訴願人刊登系爭廣告內容略以：「……格局：3 房 2 廳 2 衛 1 陽台……身份要求：上班族、家庭……」，廣告照片內容為客廳、廚房、房間等住宅使用狀態，且未於廣告內容揭示系爭建物之法定用途。原處分機關以民國（下同）110 年 5 月 12 日北市地權字第 11060116452 號函通知訴願人於文到 7 日內提出說明，訴願人以 110 年 5 月 20 日書面向原處分機關陳述意見表示，系爭網站刊登畫面並無法定用途欄位，故無從填寫；系爭建物內之家具為委託人之友人暫時借放，系爭建物出租時，可將家具搬走等語。原處分機關審認系爭廣告內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃依同條例行為時第 29 條第 1 項第 3 款及行為時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 3 點等規定，以 110 年 5 月 31 日北市地權字第 11060129901 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（另系爭廣告已下架，無須限期改正）。原處分於 110 年 6 月 2 日送達，訴願人不服，於 110 年 6 月 30 日向本府提起訴願，110 年 7 月 7 日補正訴願程式，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 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章……。

」行為時第 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……第二十一條第一項、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 1 點規定：「為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）處理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本原則。」第 2 點規定：「本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。」第 4 點規定：「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。」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：……（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。……」

內政部 104 年 3 月 5 日內授中辦地字第 1040406497 號函釋：「……按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符，其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊，避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其做成錯誤之交易決定。次按本部訂頒不動產經紀業廣告處理原則第 6 點規定略以：『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……』。據此，經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之法定用途與實際用途有不一致之情形者，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務……」

行為時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 3 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：系爭建物出租的法定用途與實際用途並無不同，不需於適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途。系爭建物法定用途為事務所，現況非住家使用，系爭建物內的家具為委託人之友人暫時借放，系爭建物出租時，可將家具移走。又大型企業之辦公室常亦擺放沙發及床組，非可憑此即認定系爭建物為住宅使用狀態。
- 三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述刊登系爭廣告內容與事實不符之違規事實，有系爭建物地籍套繪都市計畫使用分區圖、95 年使字第 xxxx 號使用執照存根及系爭廣告網頁畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張系爭建物出租的法定用途與實際用途並無不同，不需於適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途云云。經查：
- （一）按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業之廣告及銷售

內容應與事實相符，其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊，避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者，致使其作成錯誤之交易決定；復按不動產經紀業廣告處理原則第6點第4款第3目及同點第11款第2目規定，廣告照片對不動產之法定用途表徵與事實不符，或廣告表示建築物之用途與使用執照所載不符者，得認定為不實廣告；據此，經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之法定用途與實際用途有不一致之情形者，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務；揆諸內政部 104 年 3 月 5 日內授中辦地字第 1040406497 號函釋意旨自明。

- (二) 查本件依卷附系爭廣告網頁畫面所示，系爭廣告刊登出租之格局記載「3房2廳2衛1陽台」，身份要求記載「上班族、家庭」，並有內容為客廳、廚房、房間等住宅使用狀態之照片；然查系爭建物坐落土地之使用分區為商業區（供一般商業使用，不得作住宅使用），且使用執照存根影本亦記載，其使用分區為商業區，用途為一般事務所，使用執照變更登記欄記載略以：「……本案建築基地位於都市計畫規定不得作為住宅使用地區，起造人及所有權人應依都市計畫規定用途不得擅自變更住宅用……」足見系爭建物僅能供商業使用且不得作住宅使用，則系爭廣告刊載如事實欄所述內容未揭露正確資訊，與事實不符。次依原處分機關 110 年 7 月 20 日北市地權字第 1106015886 號函檢送訴願答辯書理由略以：「……三、……系爭廣告依○○○網廣告系統刊登功能畫面，應係選擇『住宅類』刊登，始需輸入格局、提供設備及家俱、身分要求等欄位……（選擇『商用類』刊登並無前開輸入欄位）……五、另揆諸整篇廣告內容及○○○系統之刊登欄位雖無法定用途欄位，但廣告之『屋況說明』敘述有『安靜舒適生活環境』、『生活機能便利』等描述內容，足見屋況說明係可供訴願人敘明本案法定用途……」是以，本案廣告用途與法定用途不一致，訴願人應可於系爭廣告屋況說明欄位中敘明，以免消費者對出租房屋型態有所誤認，無法得知正確資訊，致與前揭規定之立法意旨相悖。訴願主張，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，另因系爭廣告已下架，無須限期

改正，揆諸前揭規定，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 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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 9 月 11 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）