

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 112 年 7 月 19 日北市地權字第 1126016566 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，內政部受理民眾反映訴願人於○○網站刊登臺北市南港區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓不動產（下稱系爭不動產）售屋廣告（物件編號：S13760709，下稱系爭廣告），法定用途欄登載「住工用」涉有不實，經內政部以民國（下同）112 年 6 月 19 日台內地字第 1120264164 號函（下稱 112 年 6 月 19 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 112 年 6 月 27 日北市地權字第 1126015543 號函（下稱 112 年 6 月 27 日函）通知訴願人陳述意見，訴願人以 112 年 6 月 30 日函陳述意見；原處分機關查得系爭不動產領有 63 使字第 xxxx 號使用執照，登載之使用分區、用途為「工業區」、「工廠」，爰審認系爭廣告記載系爭不動產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 1 款規定，以 112 年 7 月 19 日北市地權字第 1126016566 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已改正，無須限期改正）。原處分於 112 年 7 月 20 日送達，訴願人不服，於 112 年 7 月 31 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 1 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之

：一、違反……第二十一條……第二項……規定，由直轄市、縣（市）主管機關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 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：……建造執照：……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……。」

二、本件訴願理由略以：本案於○○網站平台刊登廣告時於法定用途欄位中勾選「住工用」，並不是訴願人打上「住工用」，且中華民國土地使用分區並無「住工用」，實為○○網路平台誤導及現有居住之事實，請撤銷原處分。

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，有系爭廣告網頁列印畫面、系爭不動產使用執照查詢列印畫面、內政部 112 年 6 月 19 日函、原處分機關 112 年 6 月 27 日函、訴願人 112 年 6 月 30 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案於○○網站平台刊登廣告時於法定用途欄位中勾選「住工用」，並不是訴願人打上「住工用」，且中華民國土地使用分區並無「住工用」，實為○○網路平台誤導及現有居住之事實云云。經查：

（一）按經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符，不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項定有明文；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。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。次按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；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；揆諸不動產經紀業廣告處理原則第 6 點第 11 款規定及內政部 104 年 3 月 5 日內授中辦地字第 1040406497 號函釋意旨自明。

- (二) 查本件訴願人為不動產經紀業者，其於○○房屋交易網站刊登系爭廣告，法定用途欄登載「住工用」，與使用執照記載之使用分區為「工業區」、用途為「工廠」等不符，有卷附系爭廣告網頁列印畫面及使用執照查詢列印畫面等影本可稽；則訴願人刊登之系爭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，原處分機關據以裁罰，並無違誤。復依原處分機關 112 年 8 月 17 日北市地權字第 1126018174 號函所附訴願答辯書理由記載略以：「……三、……本局 112 年 7 月 5 日進入○○網廣告刊登後台畫面，在選擇廣告種類後，即需選擇法定用途……即有『工業用』可供選擇；訴願人於訴願書所附之○○網刊登出售廣告後台截圖，亦有『工業用』可供選擇。再者，無論刊登廣告時係採勾選方式或是鍵入方式，皆為訴願人自行輸入之資料，即使○○網提供多種法定用途態樣便於刊登者選擇，刊登者本應自行確認刊登資料之正確性，自無訴願人主張○○網誤導情事。……四、……本局查得土地使用分區為『第參種工業區（不得作住宅使用）』……訴願人刊登本案廣告物件之法定用途為『住工用』，足以誤導不特定多數人誤信本案廣告物件得作住宅使用。五、……法定用途與廣告標的現況有居住事實實屬二事……不得因現況有居住事實即逕自刊登法定用途為『住工用』……」是訴願主張係○○網路平台系統導致等，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，另因系爭廣告業已改正，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 10 月 3 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）