

訴 願 人 ○○○○○股份有限公司

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 114 年 2 月 8 日北市地權字第 11460025181 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，原處分機關依陳情查得訴願人於○○房屋交易網站（下稱系爭網站）刊登售屋廣告（物件編號：XXXXXXXX，廣告標題：○○○○○○○○○～側邊可停兩台車，下稱系爭廣告），惟訴願人所受託出售之建物（下稱系爭建物，地址為本市士林區○○○路○○段○○巷○○號○○樓）側邊似為不得停車之防火巷；原處分機關為釐清系爭建物周圍巷道是否得停車，以民國（下同）113 年 10 月 22 日北市地權字第 11360248972 號函請本市建築管理工程處（下稱建管處）查察，經該處以 113 年 10 月 30 日北市都建寓字第 1136180776 號函復略以，經調閱竣工圖說，案址門口前於圖說標示為「現有巷道」，側邊巷道於圖說標示為「防火巷」。原處分機關以 113 年 11 月 8 日北市地權字第 11360264052 號函通知訴願人陳述意見，訴願人於 113 年 11 月 15 日及 113 年 12 月 23 日以電子郵件陳述意見及補充系爭廣告所述停車位之示意圖。原處分機關再以 114 年 1 月 20 日北市地權字第 1146001635 號函詢建管處關於系爭建物門口巷道及側邊防火巷道之停車規定，經該處以 114 年 2 月 4 日北市都建寓字第 1146076475 號函（下稱 114 年 2 月 4 日函）復在案。原處分機關審認系爭建物側邊為防火巷道不得停車，惟系爭廣告記載側邊可停兩台車與事實不符，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 114 年 2 月 8 日北市地權字第 11460025181 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰（因系爭廣告業已下架，無須限期改正）。原處分於 114 年 2 月 11 日送達，訴願人不服，於 114 年 3 月 4 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。」

公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；……。」

不動產經紀業廣告處理原則第 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。」

二、本件訴願理由略以：系爭建物側邊巷道土地為私人所有，原處分僅憑建管處回函認定該土地為防火巷，未敘明認定理由及依據，即據以裁處，應有違誤；依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定，系爭建物側邊土地非不得經區分所有權人會議決議而為使用；系爭建物側邊巷道未劃設紅線，依臺北市政府消防通道劃設及管理標準作業程序之反面解釋，非不可臨時停車，原處分應有違誤。

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，有系爭廣告網頁列印畫面、建管處 114 年 2 月 4 日函、系爭建物之一般委託銷售契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭建物側邊巷道土地為私人所有，原處分僅憑建管處回函認定該土地為防火巷，未敘明認定理由及依據，即據以裁處；依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定，系爭建物側邊土地非不得經區分所有權人會議決議而為使用；系爭建物側邊巷道未劃設紅線，依臺北市政府消防通道劃設及管理標準作業程序之反面解釋，非不可臨時停車云云：

（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。

(二) 查本件訴願人為不動產經紀業者，其於系爭網站刊登銷售系爭建物之系爭廣告記載側邊可停 2 台車，原處分機關就系爭建物側邊等車輛停放疑義，以 114 年 1 月 20 日北市地權字第 1146001635 號函詢建管處，經該處以 114 年 2 月 4 日函復略以：「……說明……二、本案經查案址建物側邊巷道為防火巷，依公寓大廈管理條例第 16 條……規定：『住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。……』，是以，住戶不得於防火巷停車……。」依前開函之意旨，系爭建物側邊巷道為防火巷，不得停放車輛，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。次查原處分機關已於原處分事實欄、理由及法令依據欄記載訴願人違規之事實、認定之理由、建管處 114 年 2 月 4 日函內容等，訴願人主張原處分未敘明認定理由及依據一節，不足採據。

(三) 又按公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定，開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；惟系爭建物側邊巷道為防火巷，本件自無前開但書規定之適用，訴願主張，應有誤解。復據原處分機關答辯陳明，有關防火間隔（巷）規定於建築技術規則第 110 條、第 110 之 1 條，屬建管處權責事項，又防火間隔（巷）功能主要為確保鄰棟建築物或基地於火災發生時，火源不致蔓延至他處，非消防車輛通行主要道路。故防火巷與消防通道有別，消防通道係為火災等都市災害發生時確保救援車輛通行之道路，訴願人主張系爭建物側邊巷道未劃設紅線，依臺北市政府消防通道劃設及管理標準作業程序反面解釋，非不可臨時停車等，亦有誤解，核不足採。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 5 月 26 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）