

臺灣臺北地方法院行政訴訟判決

108年度簡字第266號

原告 張媽媽租屋專業服務有限公司

代表人 蔡奇勳

輔佐人 魏子傑

被告 臺北市政府地政局

代表人 張治祥

訴訟代理人 陳金同

賀小慧

朱家麒

上列當事人間因不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府民國108年10月14日府訴二字第1086103470號訴願決定書，提起行政訴訟，本院於109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告為不動產經紀業者，受託租售門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000號8樓之9房屋，被告經民眾檢舉查得其於591房屋交易網站刊登售屋廣告（物件編號：S0000000，下稱系爭廣告）內容不實，被告依違反不動產經紀業管理條例第21條第2項，依同法第29條第1項第3款規定，以108年4月30日北市地權字第10860017971號裁處書罰鍰新臺幣（下同）6萬元（即原處分，見訴願審議卷上方頁碼第6至8頁），原告提起訴願，經臺北市政府108年10月14日府訴二字第1086103470號訴願決定書駁回（下稱訴願決定，見本院卷第21至31頁），原告於108年10月18日起訴。

01 二、原告主張及聲明：

02 此社區為捷運共構，3樓至18樓均為高品質住家，無法辦理
03 商業登記，樓下店面為金融業與2樓社區大廳不同進出，非
04 屬住宅範圍內等語，並聲明：原處分及訴願決定均撤銷。

05 三、被告答辯及聲明：

06 依使用執照存根影本記載，該建物所在土地使用分區為商
07 三，且經查詢工商登記公示資料，有眾多公司登記於此，與
08 系爭廣告所稱「純住宅社區」不符，另據臺北市政府都市發
09 展局所屬本市建築管理工程處108年4月18日北市都規字第
10 1083033402號函：「…旨揭位址屬『聯合開發區(捷)』…非
11 『僅可做住宅使用之純住宅社區』…」等語，原告稱捷運共
12 構社區無法辦商業登記，係屬誤解等語，並聲明：原告之訴
13 駁回。

14 四、本院之判斷：

15 (一)按「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷
16 售。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀
17 業名稱。」不動產經紀業管理條例第21條第1、2項定有明
18 文。「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：…三、違
19 反…第二十一條第一項、第二項…規定者，處新臺幣六萬元
20 以上三十萬元以下罰鍰。」同法第29條第1項第3款定有明
21 文。不動產經紀業管理條例主管機關內政部，為利直轄市、
22 縣（市）主管機關處理不動產經紀業受託居間或代理銷售
23 （租賃）不動產廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產
24 交易安全，特訂定「不動產經紀業廣告處理原則」，上揭處
25 理原則第6點規定：「廣告有下列表示或表徵之一者，得認
26 定為不實廣告：…（十一）建造執照：… 2. 廣告表示建築
27 物之用途與建造執照或使用執照所載不符。」等語，此項處
28 理原則係內政部本於中央主管機關職權訂定，屬於執行不動
29 產經紀業管理條例第21條規定技術性、細節性之規定，俾利
30 所屬公務員行使職權遵循，被告於辦理相關事件自得援用。

31 (二)查前揭房屋所在建物使用執照（98使字第0126號）使用分區

01 記載「聯合開發區（捷）」，用途1、2樓為一般零售業，3
02 樓以上為集合住宅等情，有98使字第0126號使用執照存根聯
03 及附表、房屋所有權資料、現場照片在卷可按（見訴願審議
04 卷上方頁碼第28至34、72至74頁，本院卷第167至173頁），
05 原告於591房屋交易網站刊登系爭廣告表示「純住宅社區住
06 戶層次好…」等語，有系爭廣告網頁在卷（見訴願審議卷上
07 方頁碼第62至66頁），顯與前揭使用執照所載1、2樓為一般
08 零售業不符，縱3樓以上建物，依經濟部商工登記公示資料
09 所示，現有十餘家公司登記於此（見訴願審議卷上方頁碼第
10 45至49頁），益徵系爭廣告所述該社區為「純住宅」等語，
11 與事實不符。被告據此認定原告違反不動產經紀管理條例第
12 21條第1項第2款規定，依行為時違反不動產經紀管理條例統
13 一裁罰基準第2點規定（見訴願審議卷上方頁碼第56至57
14 頁），以原處分裁處原告法定罰鍰額最低金額6萬元，尚非
15 無據。

16 (三)原告主張社區為捷運共構，無法辦理商業登記等語；惟被告
17 函請臺北市政府都市發展局查明臺北市○○區○○○路○段
18 000號建築物使用性質，據其函覆稱：「…二、查旨揭位址
19 屬『聯合開發區(捷)』，鄰接40公尺寬計畫道路。依本府93
20 年8月30日府都規字第09318344200號公告『配合捷運系統松
21 山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發區（捷）暨劃
22 定都市更新地區計畫案』內規定（略以）：『…聯合開發區
23 (捷)之使用，…悉依第三種商業區相關規定辦理，並應依
24 『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)案』相關回饋規定
25 辦理。三、次查上開計畫案及本市土地使用分區管制自治條
26 例等規定，案址非『僅可做住宅使用之純住宅社區』。」
27 有臺北市政府都市發展局108年4月18日北市都規字第
28 1083033402號函在卷可按（見訴願審議卷上方頁碼第44
29 頁），另該局108年6月6日北市都規字第1083050252號函亦
30 稱：「二、…案址3樓以上建築物非『僅可作住宅使用之純
31 住宅社區』。」等語明確在卷（見訴願審議卷上方頁碼第50

頁），是原告此主張，自不足採。

(四)次按不動產經紀業管理條例第21條規定，主要目的在課以不動產經紀業者揭露正確資訊之義務，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，以達保障不特定消費者權益及建立交易秩序，是原告主張伊於網路上刊登廣告，非屬於新聞媒體報導及國家論壇之法律，被告無權干涉廣告內容等語，自不足採。該社區地址現況有多家公司辦理登記在此，為原告到庭不否認（見本院卷第180頁），因此該址已為營業用，原告於網路上刊登廣告記載純住宅等語，不僅與使用執照記載不符，客觀上也將使消費者誤解無住宅以外使用情形，原告從事經紀業，對於不動產經紀業管理條例等相關法令規定，自應有相當之了解及注意之義務，並於執行不動產經紀業務時，要求其所屬人員予以遵守，原告疏未注意及此，致有上述違章情事，實難辭過失之責。

五、綜上所述，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

七、本件第一審裁判費應由敗訴之原告負擔，宣示如主文第2項所示。

中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
行政訴訟庭 法 官 鄧德倩

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（含上訴理由，應表明原裁判所違背之法令及其具體內容，或依訴訟資料可認為原裁判有違背法令之具體事實），並繳納上訴裁判費3,000元；其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書，逾期未提出者，毋庸命補正，即得逕以裁定駁回之。

01 中 華 民 國 109 年 10 月 8 日
02 書記官 楊勝欽