

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第二庭

112年度簡字第124號

112年10月3日辯論終結

原告 中華資產管理股份有限公司

代表人 彭文君

被告 臺北市政府地政局

代表人 陳信良

訴訟代理人 陳金同

林玉麟

李沛穎（兼送達代收人）

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國112年2月23日府訴二字第1116089015號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

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、程序方面：

原告起訴時聲明：「『請求撤銷訴願決定及原處分』、『確認臺北市政府地政局行政處分無效』……等」嗣更正訴之聲明為：「訴願決定及原處分均撤銷」（本院卷第29頁），本院認無礙於被告防禦，復經被告同意，故予准許。

二、爭訟概要：

原告為不動產經紀業者，臺中市政府地政局受理民眾陳情，查得原告於591房屋交易網站刊登臺中市豐原區府前街之不動產（下稱系爭不動產）法拍物件廣告（物件編號：

S00000000，下稱系爭廣告），價格及法定用途分別登載為新臺幣（下同）「1,846萬元」及「住家用」，與臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）公告第1次拍賣之最低拍賣價合計「3,605萬6,000元」，及使用執照記載使用類組為「旅社」不符之情形。經臺中市政府地政局以民國111年10月27日中市地價二字第1110047910號函通知原告陳述意見，並以原告設立所在地為臺北市，檢送相關資料函請被告處理。被告審認系爭廣告內容就系爭不動產之價格及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第3點等規定，以111年11月24日北市地權字第1116029085號裁處書（下稱原處分）裁處原告6萬元罰鍰（另系爭廣告業已下架，無須限期改正）。原告不服，提起訴願經駁回後，遂提起本件行政訴訟。

## 二、原告起訴主張及聲明：

### （一）、主張要旨：

- 1、就系爭廣告有關價格之記載，已註明係「法院特拍預估價」，即係就法院拍賣系爭不動產，預估經一般程序（一拍、二拍、三拍）及特別程序後之最終最低底價，計算方式係以三拍流標後，自公告日起3個月內經特別減價拍賣程序之價格，即一拍之價格3,605萬6,000元 $\times 0.8 \times 0.8 \times 0.8 = 1,846$ 萬672元，是就價格之部分並無廣告不實。
- 2、就法定用途部分，系爭不動產商業使用價值甚低，實際上多作為住家使用，591房屋交易網站後台亦無供住宿使用之旅館選單可選填，且一般法拍屋之消費者會查看查封筆錄，並以謄本及登記事項為準，是就法定用途部分並非裁罰重點。另以原告未曾因刊登廣告不實遭裁罰，被告作為主管機關若主動發現有法定用途誤植之情形，應先以電話輔導之方式改正問題，不應逕行對原告裁處罰鍰。

### （二）、聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

01 三、被告答辯及聲明：

02 (一)、答辯要旨：

03 1、原告就系爭廣告價格並未如實登載臺中地院所公告之第1次  
04 拍賣底價，已與事實不符；又原告雖標示該價格為「法院特  
05 拍預估價」，經被告電詢臺中地院確認，實務上並無所謂特  
06 拍預估價，僅有特拍價，特拍價為第3次拍賣底價，即指依  
07 強制執行法第95條所定之特別變賣程序，於第2次減價拍賣  
08 （第3拍）後未拍定，自公告日起3個月內依原定拍賣條件為  
09 應買，其拍價應為第2次減價拍賣（第3拍）之原定拍賣價格  
10 （計算方式為：第1次拍賣底價3,605萬6,000元 $\times 0.8 \times 0.8 =$   
11 2,307萬5,840元），原告卻刊登為1,846萬元，亦與事實不  
12 符。再者，經被告洽詢臺中地院確認，若於特別變賣程序仍  
13 無人應買或承受，債權人得聲請減價拍賣（即第4次拍  
14 賣），該第4次拍賣底價係由執行法院酌減第3次拍買底價，  
15 酌減數額由執行法院視拍賣不動產之條件而定，但不得逾  
16 20%，可見系爭不動產是否會經第4次拍賣除視債權人是否申  
17 請，且拍賣底價亦非固定為第3次拍賣底價減價20%，是原告  
18 逕以第4次拍賣程序自行推算最低拍賣價格予以刊登，確有  
19 不實。

20 2、就法定用途部分，以591房屋交易網刊登後台「法定用途」  
21 之選項包含：住家用、住商用、住工用、商業用、工業用、  
22 農業用、一般事務所、集合住宅及其他等9個選項，雖無  
23 「旅社」選項，原告仍可按建物登記謄本主要用途，選擇  
24 「商業用」進行刊登，然原告僅刊登其所主張系爭不動產之  
25 實際用途為住家用，並未同時揭示法定用途（商業用或旅  
26 社），經被告認定有廣告不實，本屬有據。至原告主張被告  
27 應以電話輔導改正云云，惟不動產經紀業經被告查獲有廣告  
28 內容與事實不符，即依不動產經紀業管理條例之規定處以罰  
29 鍰，並無先限期改正之機制，故原告主張並不足採。

30 (二)、聲明：原告之訴駁回。

31 四、主要爭點：

01 (一)、原告有無違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之要  
02 件事實，及故意或過失之主觀責任條件？

03 (二)、若是，被告以原告違反上開規定，以原處分裁處原告罰鍰6  
04 萬元，是否適法有據？

05 五、本院之判斷：

06 (一)、應適用之法令：

07 1、不動產經紀業管理條例第3條規定：「本條例所稱主管機  
08 關：本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直  
09 轄市政府地政處（按：在臺北市已更名為地政局）……」同  
10 條例第21條規定：「（第1項）經紀業與委託人簽訂委託契  
11 約書後，方得刊登廣告及銷售。（第2項）前項廣告及銷售  
12 內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱」同條例第29條第  
13 1項第1款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰  
14 之：一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九  
15 條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項  
16 規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三  
17 十萬元以下罰鍰。」

18 2、不動產經紀業廣告處理原則第6點規定：「廣告有下列表示  
19 或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（十一）建造執  
20 照：……2.廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所  
21 載不符。……」不動產經紀業廣告處理原則係主管機關之內  
22 政部，於法定權限範圍內，就不動產經紀業事業受託居間或  
23 代理銷售、租賃不動產於其廣告內容上，為與事實不符或引  
24 人錯誤之內容，本於職權所為細節性、技術性及解釋性之統  
25 一行政規則，為法律所必要之補充，並未逾越不動產經紀業  
26 管理條例第21條所規定為保護消費者權益，促進不動產交易  
27 安全規範意旨，亦未增加法律所無之限制或負擔，行政機關  
28 於辦理相關案件時，自可據之適用。

29 3、內政部102年8月29日內授中辦地字第1026651587號函釋：  
30 「……經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，其經由經紀業  
31 代理投標法院拍賣物件者，係屬『委託購買』性質，雖非屬

不動產經紀業管理條例第21條第1項規定應簽訂委託銷售契約書之情形，惟其廣告仍應符合同條第2項規定，其廣告內容如與事實不符，或未註明該經紀業名稱者，應依相關規定處罰。」內政部104年3月5日內授中辦地字第1040406497號函釋：「……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。……」上開函釋為主管機關之內政部本於職權，闡明不動產經紀業管理條例第21條規定之規範要件，核與相關法律規定並無違背，自得予以參酌。

4、臺北市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                 |      | 甲                                         |
|--------------------|------|-------------------------------------------|
| 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1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。<br>……                   |
| 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15日內改正：    |

01

|  |                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>.....</p> <p>1. 第一次處6萬元以上15萬元以下罰鍰。</p> <p>.....</p> <p>二、處理違規事件九時，單次經查獲所刊登之廣告及銷售內容，與事實不相符者，依該次查獲廣告件數數量，按下列基準處罰(最高以30萬元為限)：</p> <p>1. 查獲廣告件數1件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。</p> <p>.....</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

02

就上開被告訂定發布之裁罰基準，為被告本於職權，依其行政目的，將違反不動產經紀業管理條例之行為程度與次數作不同處罰，依列示考量事項，在遵循法律授權目的及範圍之內，行使法律授與之裁量權，實踐具體個案正義，並顧及法律適用之一致性，符合平等原則，依行政程序法第159條第2項第2款規定，所訂定行使裁量權之準據自非法所不許。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

(二)、本件爭訟事實欄所載之事實，業經兩造陳述在卷，並有系爭廣告（原處分卷可閱第7至10頁）、臺中市政府地政局111年10月27日中市地價二字第1110047910號函、111年11月16日中市地價二字第1110051142號函（原處分卷可閱第1至2頁、第6頁）、臺中地院公告（原處分卷可閱第11至12頁）、系爭不動產之建築執照存根查詢系統列印資料（原處分卷可閱第14至21頁），原處分及訴願決定書（原處分卷可閱第22至26頁，北院卷第35至40頁）附卷可稽，為可確認之事實。

16

17

(三)、原告刊登系爭廣告就法定用途部分確與事實不符，而具有過失違反不動產經紀業管理條例第21條第2項之規定：

18

1、就法定用途部分：

19

(1)、經查，原告身為不動產經紀業者，對於刊登法院拍賣系爭不

01 動產廣告之業務上行為，理應注意遵循不動產經紀業管理條例  
02 例第21條第2項、內政部「不動產經紀業廣告處理原則」第6  
03 點等相關法令規定，對於其廣告之內容，應與事實相符，廣  
04 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  
05 認定為不實廣告。以系爭不動產於使用執照記載使用分區為  
06 商業區、使用類組為旅社，有卷附建築執照存根查詢系統列  
07 印資料可參（原處分卷可閱第14至21頁），原告卻於刊登系  
08 爭廣告時就法定用途標示為「住家用」（原處分卷可閱第7  
09 頁），已明顯與使用執照所載不符，應認屬不實廣告。

10 (2)、原告雖主張系爭不動產事實上多作為住家使用，且591房屋  
11 交易網站後台亦無供住宿使用之旅館選單可選填云云。然廣  
12 告是否與事實相符，當非指與房屋現況相符即為已足，倘若  
13 現況為違法使用，即容許原告向消費者廣告該違法使用現況  
14 而認屬合法，非但致使一般消費者可能因原告廣告之錯誤資  
15 訊，而有違反相關建管法規之風險，原告又可脫免廣告不實  
16 之損害賠償責任，顯然悖於不動產經紀業管理條例第1條  
17 「建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易  
18 市場健全發展」之立法目的。是依原告主張，倘若其認為系  
19 爭不動產之法定用途與實際用途有不一致之情形，仍應於所  
20 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  
21 際用途，並在客觀上足以使不特定多數人知悉該事實狀況，  
22 始符合不動產經紀業刊登廣告真實性之義務。復依591房屋  
23 交易網刊登出售物件後台畫面所示（原處分卷可閱第84  
24 頁），就法定用途之選項包括：住家用、住商用、住工用、  
25 商業用、工業用、農業用、一般事務所、集合住宅及其他等  
26 9個選項，固無「旅社」之選項，惟原告既係自主選擇透過  
27 上開網站刊登系爭廣告，以爭取與不特定之消費者交易，自  
28 應負較高之注意義務妥為規劃，確保廣告之真實，避免以不  
29 實之交易資訊誤導消費者，以維護不動產交易秩序。以原告  
30 就系爭廣告就有關廣告價格之部分，即透過於「屋況特色」  
31 欄位處，以文字備註之方式，註明所標示價格為法院特拍預

01 估價（詳如後述），則在上開網站所預設之法定用途選項，  
02 無法與使用執照所載內容完全吻合時，原告除可選填最為相  
03 近之選項，亦可選填「其他」並同樣於「屋況特色」欄位處  
04 以文字備註之方式，揭示系爭不動產使用執照所載之使用分  
05 區為商業區、使用類組為旅社等節，使不特定多數消費者於  
06 客觀上足以知悉，且原告於客觀上並無不能注意之情事，卻  
07 疏未注意及此，而選填為「住家用」，此一與使用執照顯不  
08 相符之錯誤資訊，確實可能使消費者因該不實廣告，產生錯  
09 誤之認知與決定，是原告就此部分具有過失違反不動產經紀  
10 業管理條例第21條第2項規定，應屬明確。

## 11 2、就系爭廣告價格部分：

- 12 (1)、強制執行法第91條規定：「（第1項）拍賣之不動產無人應  
13 買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，而到場之債權  
14 人於拍賣期日終結前聲明願承受者，執行法院應依該次拍賣  
15 所定之最低價額，將不動產交債權人承受，並發給權利移轉  
16 證書。其無人承受或依法不得承受者，由執行法院定期再行  
17 拍賣。（第2項）依前項規定再行拍賣時，執行法院應酌減  
18 拍賣最低價額；酌減數額不得逾百分之二十。」同法第92條  
19 規定：「再行拍賣期日，無人應買或應買人所出之最高價，  
20 未達於減定之拍賣最低價額者，準用前條之規定；如再行拍  
21 賣，其酌減數額，不得逾減定之拍賣最低價額百分之二十。  
22 同法第95條第1項、第2項規定：「（第1項）經二次  
23 減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不願承受或依法不得承  
24 受時，執行法院應於第二次減價拍賣期日終結後十日內公告  
25 願買受該不動產者，得於公告之日起三個月內依原定拍賣條  
26 件為應買之表示，執行法院得於詢問債權人及債務人意見  
27 後，許其買受。債權人復願為承受者，亦同。（第2項）前  
28 項三個月期限內，無人應買前，債權人亦得聲請停止前項拍  
29 賣，而另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，  
30 或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤  
31 回該不動產之執行。」

(2)、依卷附112年5月24日電話紀錄之記載：「特別程序減價拍賣的價格係指第三次拍賣底價若公告3個月，無人應買或承受且債權人聲請減價拍賣，即第四次拍賣底價。該價格係由執行法院酌減第三次拍賣底價，酌減數額由執行法院視拍賣不動產之條件而定，但不得逾20%」（原處分卷可閱第81頁）。揆諸上開強制執行法之相關規定及112年5月24日之電話紀錄內容可知，經2次減價拍賣而未拍定之不動產，於執行法院依法公告第3次拍賣底價之3個月內，經債權人聲請減價拍賣，即進行第4次之拍賣，第4次拍賣之底價則由執行法院依第3次拍賣底價酌減，酌減數額不得逾20%。可見原告就此部分主張，其已註明係就系爭不動產經法院一般及特別拍賣程序，而以第1次拍賣底價3,605萬6,000元經3次減價，所預估之最終最低價（ $3,605\text{萬}6,000\text{元} \times 0.8 \times 0.8 \times 0.8 = 1,846\text{萬}672\text{元}$ ），並無廣告不實等語，尚非不可採信。被告徒以原告並未如實登載臺中地院所公告之第1次拍賣底價，且系爭不動產是否曾經第4次拍賣，除視債權人是否申請，拍賣底價亦非固定為第3次拍賣底價減價20%，原告逕以自行推算最低拍賣價格予以刊登，認與事實不符云云，顯係忽略原告確實已於系爭廣告「屋況特色」欄位處，以文字備註之方式，註明所標示之價格為法院特拍預估價（原處分卷可閱第7頁），客觀上應已足使不特定多數人知悉系爭廣告所標示之價格僅為一預估價格，而不至於有所誤認，被告就此認定系爭廣告價格與事實不符，已有未洽；而被告依卷附111年11月23日之電話紀錄：「在法院拍賣上只有特拍價，所指的是第三次拍賣底價，該價格會先公告3個月，若無人應買而流標，就會變成第四次拍賣的價格。」（原處分卷可閱第13頁），誤認特拍價所指即為第3次拍賣底價，並以此計算特拍價為：第1次拍賣底價 $3,605\text{萬}6,000\text{元} \times 0.8 \times 0.8 = 2,307\text{萬}5,840\text{元}$ ，遽認原告於系爭廣告所刊登之1,846萬元與事實不符云云，與前揭強制執行法之相關規定亦有未合，是被告就系爭廣告價格部分認與事實不符，實有違誤。

01 (四)、綜上，原處分就系爭廣告有關價格部分，認有廣告不實，雖  
02 有違誤，然就有關法定用途之部分，原告確有廣告與事實不  
03 符，而違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之情  
04 事；且原處分既已依臺北市政府地政局處理違反不動產經紀  
05 業管理條例事件統一裁罰基準第3點規定，以原告當年度第1  
06 次違規裁處原告法定最低罰鍰6萬元，是以原告就廣告價格  
07 之部分雖未違反不動產經紀業管理條例第21條第2項之規  
08 定，但終局並不影響原處分之合法性。至就原告主張被告應  
09 先以電話輔導，不應逕行裁罰云云。惟依不動產經紀業管理  
10 條例第21條第2項、第29條第1項及相關法規內容，並無主  
11 管機關須先採取勸導、輔導方式以督促行為人改善始得加以  
12 處罰之規定，從而，原處分並無違誤，訴願決定予以維持，  
13 亦無不合。原告仍執前詞，訴請撤銷原處分及訴願決定，並  
14 無理由，應予駁回。

15 (五)、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資  
16 料，經本院詳加審究，核與本件判決結果不生影響，爰不一  
17 一論駁，附此敘明。至原告雖聲請傳喚證人即洪于佩科長，  
18 欲證明本件裁處主要是針對價格的部分，惟依原處分事實欄  
19 已明確記載，原處分認系爭廣告不實之部分包括廣告價格及  
20 法定用途，是上開聲請不影響本件判決結果，核無調查之必  
21 要，併此敘明。

## 22 六、結論：

23 原告請求撤銷原處分及訴願決定，為無理由，應予駁回。另  
24 第一審訴訟費用應由敗訴之原告負擔，爰宣示如主文第2項  
25 所示。

26 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日  
27 法 官 郭 嘉

28 一、上為正本係照原本作成。

29 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理  
30 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原  
31 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違

01 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴  
02 後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起  
03 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
04 造人數附繕本）。

05 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，  
06 逕以裁定駁回。

07 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日  
08 書記官 蔡佳芳