臺中高等行政法院判決

109年度訴字第22號

）FKT64W1Z1X5L0;@109年4月29日辯

原　　告　彥呈不動產有限公司

代　表　人　沈千桂

被　　告　雲林縣政府

代　表　人　張麗善

訴訟代理人　徐閔儀

　　林融聖

上列當事人間因不動產經紀業管理條例事件，原告不服內政部中華民國108年11月26日台內訴字第1080068575號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要及其證據：

原告經營不動產經紀業（本院卷37頁之經濟部公司基本資料），受託銷售雲林縣○○鄉○○段276-8、276-11、276-25、276-26、000-00000000000000000000000000000000號等9筆土地（位於特定專用區農牧用地，下稱系爭土地，本院卷153-170頁之土地登記謄本），經民眾檢舉原告於網路刊登之「古坑檜木農地-買地送農舍」廣告（下稱系爭廣告，本院卷57-59頁），系爭土地上之建物無建造及使用執照，該廣告卻註明為農舍，涉有廣告不實情事。經被告以民國108年8月5日府地價二字第1082712726號函（訴願卷45頁）通知原告檢送委託銷售契約書、不動產說明書等相關資料

影本，及以108年8月21日府地價二字第1082713531號函（訴願卷191-192頁）通知原告於文到15日內陳述意見，原告以108年9月3日彥管字第1080903001號函（訴願卷193-194頁）陳述意見。被告審認本件銷售案未見有合法農舍之相關證明，卻於廣告中刊載「農舍」字樣，顯與實際不相符，違反不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第21條第2項規定，乃依同條例第29條及雲林縣處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第2點第3項規定，以108年9月24日府地價一字第1082715709號函檢附同文號裁處書（以下合稱原處分，本院卷61-64頁）處原告新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限於文到15日內改正。原告不服，提起訴願，亦遭決定駁回（本院卷31-35頁之訴願決定書），遂提起本件行政訴訟（本院卷13-18頁之起訴狀）。

二、原告主張略以：

（一）原告於「不動產標的現況說明書『是否有地上物』項勾有，地上物為建築改良物『是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地』項勾否；『目前是否具仍有未過期之建築執照或曾有經核准之建築執照』項勾載否」，此即告知消費者，土地上之建築物係屬未合法申請建築執照之違章建築物，核與事實一致，並未欺罔消費者。

（二）按管理條例第21條第2項所稱「廣告及銷售內容應與事實相符」，依客觀文義解釋，係指「客觀存在之事實須與廣告內容一致相符」，縱現況事實有違使用規定之情形亦同。本件不動產之現況事實，已有既存的「農舍」存在，縱使該農舍未取得或未申請使用執照，而屬於暫時性的違章建築物（暫不論將來可否申請合法之建築物），仍屬於民法第66條第1項所稱之「定著物」，擁有獨立之所有權，

歸屬於民法物權編上之「不動產」。

（三）次按最高法院67年2月21日67年度第2次民事庭庭長會議決定（一）意旨，可知違章建築物（農舍）亦可仲介買賣；且管理條例第21條第2項乃明示：「．．．應與事實相符」，並未明示「．．．應與使用執照相符」。是被告將法條文義所指「使用現況之事實」曲解為僅限於「有使用執照」之房屋（農舍），始謂合法廣告，顯已違反客觀文義之解釋。

（四）再按管理條例第21條第1項、第2項及不動產經紀業廣告處理原則（下稱廣告處理原則）第4點規定，可知「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」，而委託契約書之內容即為物件之現實使用狀況。換言之，委託人委託經紀業銷售不動產時，經紀業必須依據受託時不動產現實使用狀況（即該點所稱事實），刊登於廣告內，俾利消費者知悉不動產使用現況。當委託契約書內容與不動產使用現況事實不符者，經紀業應依據不動產使用現況事實，修正廣告內容。

（五）系爭不動產委託銷售契約書內之不動產標的現況說明書4.載明：「是否有地上物？是」，又經過委託人郭建忠簽名確認之不動產說明書內之售屋資料表重點說明即表示「買地送屋」，上述「有地上物」及「買地送屋」，乃是委託銷售契約書之內容，亦是管理條例第21條第2項所稱「銷售的內容」。地上既存農舍建物即是不動產的使用狀況，乃是管理條例第21條第2項所稱「現況的事實」，該「委託銷售的內容事實」與「現況的事實」符合，即屬於管理條例第21條第2項所稱「廣告及銷售內容應與事實相符」

。是原告於網路刊登「古坑檜木農地買地送農舍」，乃是依據委託銷售契約書內之委託銷售內容，配合現況事實所作出之廣告，豈有廣告及銷售內容與事實不符之理？故被告就原告108年間在網路刊登「古坑檜木農地買地送農舍」而無合法農舍之使用執照證明，卻於出售廣告刊載「農舍」字樣，其廣告及銷售內容與事實不符之認定，實是誤解等語，並聲明求為判決撤銷訴願決定及原處分。

三、被告略以：

（一）系爭土地為特定專用區農牧用地，故於農業用地上興建農舍，自須依法申請興建農舍許可及建築執照後始得興建。原告主張其未欺罔消費者云云，然所謂「事實相符」，並非指與現況相符即足，苟現況為違法使用，則於業者向消費者廣告違法使用現況而可認屬合法廣告，豈非置消費者違反建管法規之地步，又可脫免管理條例第21條第3項之損害賠償責任，顯然違反該條例第1條立法目的。況不動產經紀業係屬經許可之行業，其為仲介業務，當較一般消費者具有更充分之不動產專業知識與資訊，尤其一般消費者較難知悉掌握之不動產法律狀態事實（例如使用分區及合法使用），更仰賴業者提供，而不動產現況係一般消費者即可認知判別之事項，如僅認業者提供之廣告內容與現況相符即謂與事實相符，豈非與一般消費者無異，何有該行業存在之價值。原告明知其為未合法申請使用執照之違章建築物，卻仍於網路平台刊登標題為「古坑檜木農地一買地送『農舍』」用語，其主張廣告內容與房屋現況相符即與事實相符，並非可採。

（二）按內政部102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函頒廣告處理原則第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：1.建造執照尚未核發，引人誤認已取得建照。．．．。」第8點規定：「依．．．第6點．．．規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：（一）表示或表徵與實際狀況之差異程度。（二）表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。」102年12月16日內授中辦地字第1026041241號函釋：「．．．不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符；又經紀業與委託人簽訂之委託契約內容如與事實不符者，經紀業仍應依上開規定修正廣告內容，以臻明確。」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。」銷售物件如包括建築改良物，是否經許可建築，為交易之重要資訊，參諸不動產標的現況說明書要求說明「目前是否具仍有未過期之建築執照或曾有經核准之建築執照」可證，建築改良物是否為合法建物，為銷售標的使用現況事實之一部分。又廣告為企業行銷商品之重要手法，其功能在傳遞商品之資訊，內容應提供消費者銷售標的正確之使用現況事實。

（三）本件網路平台刊登標題為「古坑檜木農地買地送『農舍』」之系爭廣告，惟系爭廣告為民眾投訴廣告內容與事實不符，足見該廣告之訊息確已有使普通知識經驗之消費者陷入錯誤之情。且廣告內容主打「建築物座落面積3.5分，5

房2廳5衛，檜木裝潢，屋況非常好，3套房，寬敞使用空間」等語，及所刊登之屋內照片皆強調該建物之屋況情狀，並未對其合法性有所揭示，一般消費者據廣告內容，僅認知於購屋後得依廣告揭示之建物及土地用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反法規，有遭變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀之法律風險，系爭廣告與現況事實不符甚明等語，並聲明求為判決駁回原告之訴。

四、本件事實欄所載事實，有上開證據可稽，應堪認定。本件兩造之爭點為：被告原處分是否合法？茲論述如下：

（一）本件應適用之法令及其說明：

1、（不動產經紀業）管理條例：

⑴第1條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」。

⑵第3條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」。

⑶第21條規定：「（第1項）經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。（第2項）前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。（第3項）廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」。

⑷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21條第1項、第2項．．．規定者，處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

2、（不動產經紀業）廣告處理原則：

⑴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。」。

⑵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」。

⑶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：1.建造執照尚未核發，引人誤認已取得建照。」。

⑷第8點規定：「八、依第4點、第6點、第7點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：1.表示或表徵與實際狀況之差異程度。2.表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。」。

3、（雲林縣處理違反不動產經紀業管理條例統一）裁罰基準：

⑴第1點規定：「雲林縣政府（以下簡稱本府）為處理違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第29條及第32條事項，依循適當原則予以有效之裁處，減少行政罰爭議，提升公信力，特訂定本基準。」。

⑵第2點規定：「本府處理違反本條例第29條及第32條事項，統一裁罰基準如下表：項次、參：違規事項：經營經紀業者，有下列情事之一者：・・・五、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，並未註明經紀業名稱。（違反第21條第2項規定）・・・統一裁罰基準（新臺幣：元）：一、第1次違規處6萬元；・・・・。」。

4、上開廣告處理原則係不動產經紀業管理條例之主管機關即

內政部，於法定權限範圍內，就不動產經紀業事業受託居間或代理銷售、租賃不動產於其廣告內容上，為與事實不符或引人錯誤之內容，本於職權所為細節性、技術性及解釋性之統一行政規則，為法律所必要之補充，並未逾越管理條例第21條所規定為保護消費者權益，促進不動產交易安全規範意旨，亦未增加法律所無之限制或負擔，行政機關於辦理相關案件時，自可據之適用。另前開裁罰基準乃被告為行使上述管理條例所授與之裁量權及為使個案處理法律適用一致、符合平等原則等目的，以為裁量權行使之準據，被告辦理相關案件時，自可援用。

（二）原告為不動產經紀業者，其於網路刊登之系爭廣告，記載受託銷售系爭土地及其上之建物，惟該建物並無建造及使用執照，而非合法之建物，但原告卻於系爭廣告上註明該建物為農舍，涉有廣告不實之情事，經被告以108年8月21日函通知原告陳述意見後，審認系爭廣告內容與事實不符，違反管理條例第21條第2項規定，乃依同條例第29條及裁罰基準第2點第3項規定，以原處分處原告6萬元罰鍰，並限於文到15日內改正等情，已如前述，依上述法令規定及說明，經核無不合。

（三）原告雖以前揭情詞以資爭議，然查：

1、按管理條例第21條規定，其立法目的乃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之目的。而廣告內容是否與事實不符，應以不動產經紀業者使用廣告時之客觀狀況予以判斷，不動產經紀業者使用廣告時，已預知或可得知其日後給付內容無法與廣告相符，

則其廣告即有虛偽不實。又管理條例第21條之廣告內容是否與事實相符，以該廣告之內容合併觀察之整體印象及效果，足以影響具有普通知識經驗之一般大眾為合理判斷，並作成交易決定為已足，故應考量廣告內容與實際狀況之差異程度、是否足以影響具有普通知識經驗之一般大眾為合理判斷，並作成交易決定等。本件原告刊登系爭廣告，對象係針對不特定之消費者，具有一定之招徠效果，倘原告於廣告上，對於所銷售之不動產為虛偽不實或引人錯誤之內容者，即違反管理條例第21條規定，又是否違反該規定，應以社會通念作為判斷之依據。

2、經查，原告受託銷售之系爭土地，依其登記謄本（本院卷153-170頁）可知，使用分區為特定專用區，使用地類別則為農牧用地。按非都市土地使用管制規則第6條第1項前段規定：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。」同條第3項規定：「海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表1；海域用地容許使用項目及區位許可使用細目如附表1之1。」其中附表1就「農牧用地」中，容許使用項目「農舍」之免經申請許可使用細目「農舍及農舍附屬設施」之附帶條件記載：「農牧用地作農舍及農舍附屬設施使用，限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地建築管理辦法核准興建之農舍。」次按農業用地興建農舍辦法第8條第1項規定：「起造人申請興建農舍，除應依建築法規定辦理外，應備具下列書圖文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照：．．．．．。」實施區域計畫地區建築管理辦法第3條規定：「依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土

地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依本辦法向當地主管建築機關申請建築執照。」再按違章建築處理辦法第2條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第3條規定「（第1項）違章建築之拆除，由直轄市、縣（市）主管建築機關執行之。（第2項）直轄市、縣（市）主管建築機關應視實際需要置違章建築查報人員在轄區執行違章建築查報事項。鄉（鎮、市、區）公所得指定人員辦理違章建築之查報工作。（第3項）第1項拆除工作及前項查報工作，直轄市、縣（市）主管建築機關得視實際需要委託辦理。」第5條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起5日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後30日內，依建築法第30條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市)主管建築機關應拆除之。」準此可知，系爭土地之所有權人如欲於其上興建農舍，應依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地建築管理辦法之規定，申請建造執照後始得為之。若未依法向主管建築機關申請許可並發給執照，而擅自建築之建築物，為違章建築，仍需補行申請執照，否則即有受主管建築機關查報及拆除之虞。

3、本件原告於網站上刊登之系爭廣告（本院卷57-59頁）載明：「古坑檜木農地～買地送農舍，歡迎預約賞屋看地．．．地坪：1.2甲，建築物座落面積3.5分，5房2廳5衛．．．檜木裝潢，買地送屋，屋況非常好，3套房，寬敞使

用空間」等描述性字樣。惟查，依原告與委託人簽訂之土地委託銷售契約書等相關資料（本院卷19-27頁），其中有關「不動產標的現況說明書」（本院卷20頁）載明：「項次4『是否有地上物』勾載有，地上物為建築改良物；項次8『是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地』項勾載否；項次12『目前是否具仍有未過期之建築執照或曾有經核准之建築執照』項勾載否。」另其不動產說明書之「售屋資料表」（本院卷27頁）載明：「基本資料：樓層：地上2/地0・・・隔間：5房2廳5衛・・・銷售樓別：1-2樓・・・重點說明：可申辦為合法農舍，屋況非常好，檜木裝潢，買地送屋」等語，可知系爭土地上之建物並未具有合法建造及使用執照，仍應依規定補行申請執照，始為合法，尚非屬前開規定所稱已依法辦理核准興建之農舍。

4、由此可知，系爭廣告對所銷售系爭土地上之建物為上開描述，實易使消費者誤認系爭土地上建物為合法農舍，而消費者如據此認知作成交易決定，原告實際上並無從提供合法之農舍供買方使用。足徵系爭廣告表示之內容與一般消費大眾之認知有相當大之差異，已逾越一般大眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，係與事實不相符。是系爭廣告經民眾檢舉，被告以108年8月21日函（訴願卷191-192頁）通知原告陳述意見，原告雖以108年9月3日彥管字第1080903001號函（訴願卷193-194頁）提出說明，惟未提出系爭土地上建物為合法農舍之相關證明，被告認系爭廣告中刊載「農舍」字樣，顯與事實不符，違反管理條例第21條第2項規定，乃依同條例第29條及裁罰基準第2點第3項規定，以原處分裁處原告6萬元罰鍰

，並限於文到15日內改正，經核並無不合。

5、原告主張：其於不動產標的現況說明書上「目前是否具仍有未過期之建築執照或曾有經核准之建築執照」項已勾載否，即有告知消費者，土地上之建築物屬未合法申請建築執照之違章建築物；又於不動產說明書之售屋資料表重點說明表示「買地送屋」，乃委託銷售契約書之內容，係與地上既存農舍建物之現況事實相符。且管理條例第21條第2項「應與事實相符」，並未明示「應與使用執照相符」，被告曲解僅限「有使用執照」之房屋（農舍），始謂合法廣告，違反客觀文義解釋云云，惟查：

⑴按管理條例第23條規定：「（第1項）經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。（第2項）前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第24條規定：「（第1項）雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。（第2項）前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」由此可知，不動產說明書係針對經紀人員在執行業務過程中，所應提供予與委託人交易之相對人解說之文件，其規定之立法目的，旨在使交易過程公開化、書面化，以防杜糾紛，此與同條例第21條規定之立法目的，乃在課以不動產經紀業者於廣告上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，以達保障交易者權益及建立交易秩序之規範目的不同，二者分屬不同交易過程與階段。

⑵從而，管理條例第21條所保護之對象為不特定之消費者，

而同條例第23條第1項所保護之對象則為與委託人交易之相對人，原告自難以不動產說明書內之記載，或其將依不動產說明書向交易相對人解說，而解免其於系爭廣告內容依法應揭露正確資訊之義務。況依一般消費者對廣告之認知，大皆為廣告中對商品內容所為之表示或表徵當與事實相符，且可合理期待其為合法，並作為決定交易與否之依據。因此，不動產經紀業者於廣告上提供之相關資訊，以爭取相關大眾與其交易時，自應盡其注意義務妥為規劃，確保廣告之真實，以避免消費者因其虛偽不實或引人錯誤之廣告內容，產生錯誤之認知與決定。

⑶本件原告為不動產經紀業者，於受託銷售系爭土地時，就系爭廣告刊登之內容，自應與事實相符，倘委託契約內容與事實不符者，經紀業即負有依事實修正廣告內容之義務。惟本件原告就系爭土地上建物之廣告內容，並未充分揭示是否為已依法申請，屬合法興建農舍之實質內涵，而僅刊登為「農舍」。依系爭廣告整體之印象及效果，即難認以一般消費者之理解能力，就系爭土地上建物之合法性有完整認識，進而有誤認所購買系爭房地係符合相關法令規定之虞，則難謂原告之系爭廣告，無虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。是原告系爭廣告登載「農舍」即與事實不符，係違反管理條例第21條規定，並不以該條例未明示「應與使用執照相符」即屬合法廣告，亦不因不動產說明書之記載而影響其不實廣告行為之成立。原告上開主張，均有誤解，不足採取。

6、原告又主張：管理條例第21條第2項所稱「廣告及銷售內容應與事實相符」，依客觀文義解釋，係指「客觀存在之事實須與廣告內容一致相符」，縱現況事實有違使用規定

之情形亦同云云，惟查：

⑴按管理條例訂定之立法目的，係因不動產經紀業之營業方式及內容，影響不動產交易市場之穩定與發展，且與交易當事人之權利義務息息相關，故為管理不動產經紀業，建立不動產之交易秩序，保障交易者權益，並促進不動產交易市場健全發展，特制定該條例，該條例第1條定有明文。是依同條例第21條第2項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」乃在課以不動產經紀業者揭露正確資訊之義務，使經紀業者刊登之廣告，應與事實相符，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，以達該法第1條保障不特定消費者權益及建立交易秩序之目的。故管理條例第21條第2項規定所稱「與事實相符」，並非指與房屋現況相符即足，倘現況為違法使用，則於業者向消費者廣告違法使用現況而可認屬合法廣告，將使消費者陷於違反建管法規之虞，顯然違反管理條例第1條之立法目的。

⑵況不動產經紀業係屬經許可之行業，其為仲介業務，當較一般消費者具有更充分之不動產專業知識與資訊，尤其一般消費者較難知悉掌握之不動產法律狀態事實（例如使用分區及合法使用），更仰賴業者提供，而房屋現況係一般消費者即可認知判別之事項，如僅認業者提供之廣告內容與房屋現況相符即謂與事實相符，則不動產經紀業者即與一般消費者無異。是原告上開主張其廣告內容與房屋現況相符，即與事實相符，亦有誤解，不能採取。又本件事證已臻明確，且兩造其餘攻擊防禦方法，均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、結論：本件原處分依法核無違誤，訴願予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷為無理由，應予駁回，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官　王　德　麟

法　官　蔡　紹　良

法　官　詹　日　賢

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，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（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專

	利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　詹　靜　宜