

臺北高等行政法院判決

) FKT64W1Z1X5L0;@107年度簡上字第

上訴人 現代物業經紀股份有限公司

代表人 劉文海（董事長）住同上

被上訴人 臺北市政府地政局

代表人 張治祥（局長）住同上

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，上訴人對於臺灣臺北地方法院中華民國107年5月7日106年度簡字第273號行政訴訟判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序事項

本件上訴人提起上訴後，上訴人之代表人變更為劉文海，被上訴人之代表人變更為張治祥，茲據新任代表人均具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、事實概要：

上訴人員工於民國105年12月19日前之某日，在591房屋交易網站（網址為<https://sale.591.com.tw/sale-detail-00000000.html>，下稱系爭網站），刊登標題為「新莊副都心◎遠雄新宿高樓景觀賠售兩房」，內容為出售法定用途為「住家用」之新北市○○區○○○○00棟00○屋（下稱系爭房屋）售屋廣告（物件編號：S0000000號）（下稱系爭廣告）。嗣被上訴人於106年2月23日以上訴人於系爭網站刊登系爭廣告，載明房屋用途為「住家用」，與系爭房屋使用執照核准之法定用途為「一般事務所」不符，且係105年第1次違反不

動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第21條第2項規定，依同條例第29條第1項第3款，被上訴人處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準（下稱系爭裁罰基準）第2點丙類違規事件9規定，以北市地權字第10630467500號裁處書（下稱原處分）對上訴人裁處新臺幣6萬元罰鍰。上訴人不服，提起訴願，遭決定駁回，提起行政訴訟，經臺灣臺北地方法院106年度簡字第273號行政訴訟判決駁回（下稱原判決），上訴人猶表不服，遂提起本件上訴。

三、上訴人起訴主張及訴之聲明、被上訴人於原審之答辯及聲明、原判決認定之事實及理由，均引用原判決所載。

四、上訴意旨略以：（一）依建築法第73條第3項規定一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。上訴人設立於臺北市，按臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定，房屋使用目的縱為一般事務所但屬H2類組者，可免變更使用執照而兼做住宅使用並無違法。上訴人（補充經紀業與代銷業）自與委託人簽訂委託契約依其告知其使用目的為住宅，自具充分理由相信該標的之使用目的為住宅，縱於日後調查知其使用目的為一般事務所後，仍需相當工作時間以修改更正廣告內容，而系爭房產坐落新北市，上訴人需要相當時間調查新北市與臺北市之規定是否相同亦得免辦理變更而兼做住宅使用。且縱被上訴人為主管機關於知悉該建物之使用目的為一般事務所，都仍須行文新北市政府地政局詢問始知是否得兼做住宅使用，更難期待一般民間企業得即時知悉且隨時更正（非都市計畫技師或建築師，對於都市計畫相關規定不熟悉），欠缺期待可能性。（二）參照法務部法律字第10403508470號意旨，除人民違反其行政法上之作為義務之外，亦需該作

01 為具備期待可能性始可處罰之。參內授中辦地字0000000000
02 0號函頒之不動產經紀業廣告處理原則第4點規定，廣告應與
03 委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，
04 經紀業者應依事實修正廣告內容。探其立法意旨，不動產經
05 紀業者在接受委託人委託後即可依委託書之內容刊登廣告，
06 僅係在知悉委託契約內容與事實不符時，有更正廣告內容之
07 義務。惟縱業者具確定委託內容與事實相符之義務，在接受
08 委託、刊登廣告、查證是否與事實相符這一段過程之中，除
09 查證需要時間之外亦需作業時間，要求業者知悉廣告與事實
10 不符立刻改正實無期待可能性，不應予處罰。故原判決審酌
11 事實並未遵守一般法律原則，屬違背法令。並聲明求為判決
12 ：原判決廢棄。訴願決定及原處分（含復核決定）均撤銷。
13 第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

14 五、本院經核原判決尚無不合。茲就上訴意旨再論斷如下：

15 （一）按「為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交
16 易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例
17 。」、「（第1項）經紀業與委託人簽訂委託契約書後，
18 方得刊登廣告及銷售。（第2項）前項廣告及銷售內容，
19 應與事實相符，並註明經紀業名稱。（第3項）廣告及銷
20 售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」、「經紀業
21 違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反……第
22 21條第1項、第2項……規定者，處新臺幣6萬元以上30萬
23 元以下罰鍰。」管理條例第1條、第21條、第29條第1項第
24 3款分別定有明文。又管理條例第21條立法目的，在課予
25 不動產經紀業者揭露正確資訊之義務，使一般民眾得事先
26 瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，再為是否委託經紀業
27 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。而廣告內容是否與事實不符，應該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，則其廣告即有不實。而依前揭條例第3條規定，不動產經紀業管理主管機關在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處。內政部為利直轄市、縣市主管機關處理不動產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，於102年6月13日特訂定廣告處理原則以供遵循，其第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。」上開廣告處理原則係主管機關之內政部，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，並未逾越不動產經紀業管理條例第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。

(二) 次按「行政法院應依職權調查事實關係，不受當事人主張之拘束。」「行政法院於撤銷訴訟，應依職權調查證據；於其他訴訟，為維護公益者，亦同。」分別為行政訴訟法第125條第1項及第133條所明定。行政法院就事實調查程序固採職權探知主義，不受當事人主張之拘束，惟行政法院行使此職權係以為裁判基礎之事實不明為前提；苟行政法院依既有證據資料足明待證事實時，則其未行使此職權，自難謂有何違反上開規定可言。又證據資料如何判斷，

為證據之評價問題，在自由心證主義之下，其證明力如何，是否足以證明待證之事實，乃應由事實審法院斟酌辯論意旨及調查證據之結果，自由判斷；苟其判斷無違反證據、經驗及論理法則等違法情事，即非法所不許。換言之，證據之取捨與當事人所希冀者不同，致其事實之認定亦異於該當事人之主張者，不得謂為原判決有違背法令之情形。查上訴人於105年11月15日就系爭房屋製作不動產說明書時，該說明書內已檢附系爭使用執照存根乙節，有不動產說明書1份可參，雖該不動產說明書內未一併檢附系爭使用執照附表，惟由系爭使用執照基地概要地址欄載明「新北市○○區○○里○○鄰○○○○段○○號0樓等」，以及建物概要層棟戶數欄記載「地上27層、地下4層、1幢、2棟、296戶」等內容，即可知系爭使用執照尚有詳細載明各戶地址及使用用途之附表。上訴人與李心亮簽立系爭契約時，自應知悉其得請委託人李心亮提供詳細之系爭使用執照附表核對，或向新北市政府工務局查詢確認系爭房屋之使用用途。況新北市政府工務局就系爭使用執照公告上網日期，向被上訴人函覆民眾於領得系爭使用執照日後，即可循建管便民服務資訊網之網路系統，查詢系爭使用執照之相關資訊。上訴人與李心亮於105年11月10日簽立系爭契約後，未向新北市政府工務局函詢系爭房屋得否供住宅使用，亦未請新北市政府工務局提供系爭使用執照附表或自行上網查詢，即逕自於同年12月19日前之某日，在系爭網站刊登系爭房屋用途為「住家用」之系爭廣告，系爭廣告內容顯與事實不符，且按其情節上訴人係屬應注意，並能注意而不注意，上訴人自具有違反行政法上義務之過失等情，業據原審本於職權調查認定之事實予以論明，且

於判決理由欄就上訴人之主張一一論駁，並詳述其得心證之理由，經核與證據法則、經驗法則及論理法則無違，尚無判決不適用法規或適用不當或判決不備理由之違法。上訴意旨顯與管理條例課予不動產經紀業者揭露正確資訊之義務，使一般民眾得事先瞭解不動產之真實狀況及銷售條件，以達保障不特定消費者權益及建立交易秩序之立法目的相違背。

（三）末按本院為法律審，依行政訴訟法第236條之2第3項準用第254條第1項之規定，應以原審法院判決確定之事實為判決基礎，故於地方法院行政訴訟庭判決後，當事人在本院即不得提出新攻擊防禦方法，亦不得提出新事實、新證據或變更事實上之主張，是上訴人於上訴時始提出本件並無期待可能性之新攻擊防禦方法，本院自無從加以斟酌。

六、綜上所述，原判決已說明其認定事實之依據及得心證之理由，對上訴人在原審之主張如何不足採之論證取捨等事項，亦詳為論斷，對於本件應適用之法律所持之見解，核無違誤，與解釋判例，亦無牴觸，且無判決不適用法規、判決理由不備或判決理由矛盾之情形。上訴人仍執前詞，對於業經原判決詳予論述不採之理由再予爭執，或就原審認定事實、取捨證據之職權行使指摘其為違法，核屬其個人主觀之歧異見解，要難謂為原判決有違背法令之情形。上訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第236條之2第3項、第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 2 月 25 日

臺北高等行政法院第五庭

審判長法官 林 惠 瑜

01		法	官	黃	莉	莉
02		法	官	張	瑜	鳳
03	上為正本係照原本作成。					
04	不得上訴。					
05	中 華 民 國 108 年	2	月	25	日	
06		書	記	官	蕭	純 純