

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日更名為地政局）

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 100 年 10 月 20 日北市地權字第 10032054600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

事實

民眾於民國（下同）100 年 7 月 15 日向原處分機關檢舉訴願人並無不動產仲介經紀業登記許可，卻從事不動產買賣之居間仲介業務，並檢附 98 年 7 月 27 日預售房地買賣契約書等資料供原處分機關查處。案經原處分機關以 100 年 7 月 18 日北市地權字第 10032054610 號及 100 年 8 月 5

日北市地權字第 10032054620 號函通知訴願人，請其提出說明，嗣訴願人以 100 年 8 月 16 日函

復原處分機關表示，僅曾基於朋友之立場，介紹他人透過不動產仲介業者成立不動產交易，並未從事不動產仲介業務。案經原處分機關審認訴願人未向原處分機關申請經營經紀業登記許可，即從事不動產仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，以 100 年 10 月 20 日北市地權字第 10032054600 號裁處書處訴願人新臺

幣（下同）10 萬元罰鍰，並命立即停止營業。該裁處書於 100 年 10 月 21 日送達，訴願人不服，於 100 年 11 月 11 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。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……。」第 5 條第 1 項規定：「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。」第 7 條第 1 項規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。」第 32 條第 1 項規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關

應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

內政部 90 年 5 月 10 日臺內中地字第 9007350 號函釋：「一、按不動產經紀業管理條例（

以

下簡稱本條例）第 4 條第 4 款及第 5 款規定：『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。』、『仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。』，又稱『居間』者，依民法第 565 條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院 52 年臺上字第 2675 號判例參照）。二、揆諸本條例對於經紀業從事『居間』業務之性質，縱無明文規定其屬『報告居間』抑或『媒介居間』，惟從前開民法及最高法院判例意旨觀之，兩者均得請求報酬之支付，即攸關不動產交易秩序與交易者權益等問題。復依本條例第 2 條規定，經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。據此，本條例第 4 條第 5 款所稱『居間』業務，當包括民法所定之『報告居間』及『媒介居間』。」

94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋：「.....一、有關非不動產經紀業而經

營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件.....並請參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：（一）從事不動產仲介業務之行為 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者.....。」

臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丙
違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。
法條依據	第 32 條
(不動產經紀業管理條例)	
法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 。
統一裁罰基準 (新臺幣：元)	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規定第 1 次被查獲者，處 10 萬元並立即禁止其營業……。

二、本件訴願理由略以：訴願人僅基於朋友立場介紹他人透過不動產仲介業者成立不動產交易，並非居間；又所稱經營業務，乃社會生活上為同性質事務而繼續反覆實施之行為，惟訴願人僅有 1 次介紹行為，自非經營仲介業務。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經申請經營經紀業登記許可，即從事不動產仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之事實，有檢舉函及所附預售房地買賣契約書等資料、訴願人 100 年 8 月 16 日說明函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其僅基於朋友立場介紹他人透過不動產仲介業者成立不動產交易，並非居間；又所稱經營業務，乃社會生活上為同性質事務而繼續反覆實施之行為，惟訴願人僅有 1 次介紹行為，自非經營仲介業務云云。查本件訴願人既已自承其有介紹他人成立不動產交易之事實，依前揭內政部 90 年 5 月 10 日臺內中地字第 9007350 號函釋意旨，其行為

已屬報告訂約機會之報告居間，自該當於居間之定義；次查，本件訴願人經民眾檢舉有收受 51 萬餘元作為仲介服務費，並就前開金額交付檢舉人以○○有限公司名義開立之發票之行為；另曾收受○○有限公司給付之 6 萬元中人費，有上開檢舉函所附發票、○○股份有限公司存證信函及所開具之支票影本等在卷可憑。是訴願人上開接續行為自當認

為係屬經營仲介業務，而有繼續反覆實施之情形。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定 最低額 10 萬元罰鍰及命立即停止營業，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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 陳石獅
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉廷清
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 覃正祥
委員 傅玲靜

中華民國 100 年 1 月 12 日
市長 郝龍斌請假
副市長 陳威仁代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)