

臺北市政府 102.08.19. 府訴二字第 10209122200 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

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 102 年 5 月 23 日北市地權字第 10231355601 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

新北市政府地政局受理民眾檢舉訴願人無不動產仲介經紀業登記許可，卻仲介轄內○○住宅預售屋買賣讓渡事宜，且已於民國（下同）102 年 2 月 6 日完成買賣雙方簽約手續，經訴願人於 102 年 5 月 10 日以書面說明後，因訴願人戶籍地設於本市，新北市政府地政局乃以 102 年 5 月

15 日北地價字第 1021829270 號函移由原處分機關處理。案經原處分機關據卷附定金收據、訴願人通知出賣人信函及民事狀等，審認訴願人確有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之事實，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 102 年 5 月 23 日北市地權字第 10231355601 號裁處書處訴願人新臺

幣（下同）10 萬元罰鍰，並立即禁止經營不動產經紀業。該裁處書於 102 年 5 月 27 日送達，訴

願人不服，於 102 年 6 月 19 日向本府提起訴願，6 月 25 日及 7 月 25 日補充訴願理由，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。」第 36 條規定：「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」

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』。」

90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋：「……未具不動產經紀人資格者從事不

動

產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為……。」

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.....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.....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.....15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者.....。」

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 2 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丁	
違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	
法條依據	違反法條	本條例第 5 條、第 7 條
	裁罰法條	本條例第 32 條
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第 1 次被查獲者，處 10 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業……。	

二、本件訴願及補充理由略以：買受人是要好朋友曾告知申購○○住宅惜抽籤未中，因認識多年之案外人○○○地政士談及出賣人抽中合宜住宅卻無力繳納困境，訴願人熱心促成契約成立，未向任一方期約要求報酬。因出賣人簽約後避不見面，一時氣憤向法院提起給付報酬訴訟時，誤將地政士酬勞寫成仲介費，嗣已於 102 年 6 月 7 日撤回告訴。又定金收據，訴願人僅扮演朋友間文件傳遞角色，訴願人未獲出賣人任何酬勞，與民法第 565 條規定不符，並無內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋所謂從事同性質事務之繼續反覆實施行為。

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，有卷附定金收據、訴願人通知出賣人信函、民事（起訴）狀、訴願人 102 年 5 月 10 日說明書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張買受人是好朋友曾告知申購○○住宅惜抽籤未中，因認識多年之案外人○○地政士談及出賣人抽中合宜住宅卻無力繳納困境，訴願人熱心促成契約成立，未向任何一方期約要求報酬云云。按不動產經紀業管理條例係於 88 年 2 月 3 日公布施行，同年 2 月 5 日生效，依該條例第 4 條第 5 款、第 5 條、第 32 條及第 36 條規定，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；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，並處行為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，而所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；於不動產經紀業管理條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，至遲應於該條例施行 3 年之過渡期屆滿日即 91 年 2 月 4

日

止，依該條例規定領得經紀業許可證照，繳存營業保障金，並加入登記所在地之同業公會後，始得繼續營業。其旨乃因房地產交易性質專業，事關人民財產安全至鉅，而近年仲介業組織型態及經營規模不一，成員良莠不齊，時發生糾紛，影響交易安全，且仲介業或從業人員或有賺取差價，哄抬售價等情事，為保護交易者權益、促進不動產交易市場健全發展，爰為前揭許可制之規定，冀透過專業經營及證照制度，提升服務品質，促使國內不動產交易市場步入正軌。次按內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函

釋

意旨，「經營業務」係指於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋，進一步說明有關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、簽署不動產委託銷售契約書、代為收受不動產定金、收取不動產仲介服務報酬及其他具有明顯經營仲介業務之事證等行為，皆係從事不動產仲介業務之行為；至經營不動產仲介業務之認定，應參考前揭行為態樣蒐集違法事證，不宜僅以有從事前揭不動產仲介業務行為態樣之一即認定其違法營業。查本件訴願人既自承其有介紹他人成立不動產交易之事實，且於 102 年 1 月 29 日代為收受○○住宅預售屋買受人交付予出賣人之定金 5 萬元，並於同年 3 月 13 日、3 月 18 日以信函通知出賣人

,

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，自屬仲介業務。復依內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號及 94

年 5

月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋意旨，所稱「仲介業務」尚非以收取服務報酬為其必要條件，訴願人既有上開數項從事不動產仲介業務之行為，已足認係反覆實施不動產仲介行為，而屬經營不動產仲介業務。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。則

本件訴願人既未向原處分機關申請經營經紀業登記許可即經營不動產仲介業務，依法自應受罰。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 萬元罰鍰及禁止經營不動產經紀業，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 丁 庭 宇（公出）
委員 王 曼 萍（代理）
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

不同意見書

本件原處分機關認定訴願人該當不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項規定之「非經紀業而經營仲介或代銷業務者」，因而處訴願人新臺幣 10 萬元罰鍰。然原處分認定訴願人「經營仲介或代銷業務」之事實，係受民眾檢舉之個案性、一次性住宅預售屋買賣讓渡事件，原處分機關並未具體舉證訴願人之該次仲介行為係該當「反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生」（法務部 83 年 3 月 19 日法 83 律決 05573 號函釋參照）；復未說明

訴願人係「於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為」而該當經營仲介業務之行為（內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函參照）；而內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第

0940724941 號函所臚列之違法事證行為態樣，如訴願決定書所舉之第 3、4、8 及 15 項，依據社會通念，仍然包含於一次性不動產買賣下之多項行為。綜上所述，原處分機關未能詳實說明、舉證並涵攝訴願人受處罰之行為確實該當「經營仲介或代銷業務」之要件，即處罰訴願人，原處分之事實舉證與論理說明容有欠缺，應予撤銷。爰提不同意見書如上。

委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 19 日市長 郝龍斌
法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）