

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 29 日北市地權字第 10231534000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關受理民眾於民國（下同）102 年 4 月 15 日查詢○○有限公司之不動產仲介經紀業登記資料，查得該公司網站刊登多筆日本不動產銷售物件廣告，且該公司於○○○部落格亦刊登挑選不動產物件、日本當地看屋及出價仲介購買等訊息，並留有該公司網址、聯絡電話。另查該公司營業項目並無不動產仲介經紀業。原處分機關乃以 102 年 4 月 18 日北市地權字第 10

231189700 號函通知該公司負責人即訴願人陳述意見，經該公司以 102 年 5 月 3 日說明書提出說明其僅提供日本不動產資訊，賺取諮詢費用，並無從事不動產仲介業務。嗣原處分機關審認該公司未向原處分機關申請經營經紀業登記許可，即從事不動產經紀業務，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 102 年 5 月 29 日北市地權

字第 10231534000 號裁處書，處該公司負責人即訴願人新臺幣（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 31 日送達，訴願人不服，於 102 年 6 月 27 日向

本府提起訴願，7 月 10 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。」

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。……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。……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。……。」

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：訴願人於公司網站提供日本多筆不動產標的銷售廣告，目的在使客戶瞭解日本不動產之資訊，以案例分析吸引客戶前來諮詢，並賺取諮詢費用，該等物件並非廣告交易標的，故公司並無從事不動產經紀業管理條例中所為買賣、互易、租賃之居間或代理業務；原處分機關以網站若有不動產物件即推定為不動產經紀業，實屬不當。
- 三、查本件原處分機關審認訴願人為負責人之○○有限公司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，有系爭廣告網頁、○○有限公司 102 年 5 月 3 日陳述意見書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張訴願人於公司網站提供日本多筆不動產標的銷售廣告，該等物件並非廣告交易標的，原處分機關以網站若有不動產物件即推定為不動產經紀業，實屬不當云云。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定，所謂仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。查本件○○有限公司網站刊登其係日本房屋仲介公司直接授權合作之不動產銷售廣告物件資訊，每一物件均詳述投報（投資報酬）率、總價、地址、屋齡結構、面積及特色，且均提供「我有興趣」服務，消費者可透過該服務或網站所留公司電話進一步聯繫以取得該物件相關資訊；又該網站對外所留聯絡資訊並非日本房屋仲介公司或不動產所有權人之聯絡資訊，而係○○有限公司之電話及住址；另系爭網站亦刊登「專人全程國語帶看日本房屋」、「提供完整房屋買賣服務」等語，以上已足堪認定該公司係以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介反覆經營業務之表徵，且有對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產租賃之居間或代理行為，依前揭不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定及內政部函釋意旨，核屬經營不動產仲介業務行為。則本件○○有限公司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。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

，處該公司負責人即訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰及禁止營業，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人向原處分機關請求原處分停止執行乙節，業經原處分機關審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，以 102 年 7 月 16 日北市地權字第 10231875000 號函附答辯

書副知訴願人否准所請在案，併予敘明。

六、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

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 劉 成 焜

中華民國 102 年 9 月 25 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）