

訴 願 人 ○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人等 2 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 7 月 31 日北市地

權字第 10232037600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於訴願人部分，訴願不受理

二、關於訴願人○○部分，訴願駁回。

事實

○○有限公司（下稱○○公司）經民眾於民國（下同）102 年 6 月 14 日經由本市市長信箱檢舉該公司無不動產仲介經紀業登記許可，卻仲介○○不動產交易，涉有違法經營不動產仲介業務之行為，並提供該公司網頁（網址：xxxxx）供查處。經原處分機關查認該公司網站刊登多筆○○不動產銷售物件，提供特定物件資訊，網站內並載有「○○的團隊介紹……一條龍式的服務……5. 上網挑選中意物件 6. 填寫購買意願申請書（類似台灣斡旋單）…… 1 2. 成交後……手續費各別收成交價的 3%+6 萬日幣……。」等訊息，並留有該公司電話、電子郵件信箱及地址等聯絡方式，另查該公司營業項目並無不動產仲介經紀業乙項，乃以 102 年 6 月 24 日北市地權字第 10231842800 號及 102 年 7 月 11 日北市地權字第 10231996600 號函通知

○○公司代表人即訴願人○○分別於文到 15 日、10 日內以書面陳述意見，經訴願人○○於 102 年 7 月 10 日、7 月 16 日及 7 月 22 日以書面陳述意見。嗣經原處分機關審認該公司未向原處分機

關申請經營不動產經紀業登記許可，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 7 月 31 日北市地權字第 10232037600

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 8 月 2 日送達，訴願人等 2 人不服，於 102 年 8 月 6 日向本府提起訴

願，8 月 9 日、10 月 15 日及 10 月 21 日補充理由，8 月 12 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷

答辯。

理由

壹、關於訴願人○○○部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……三、訴願人不符合第 18 條之規定者。」

行政法院 75 年度判字第 362 號判例：「因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例，固包括利害關係人而非專以受處分人為限，所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內……。」

二、查上開 102 年 7 月 31 日北市地權字第 10232037600 號裁處書係以○○公司負責人即訴願人

○○為處分相對人，並非訴願人○○○。雖訴願人○○○為處分相對人○○之配偶，然尚難認其與本件處分有何法律上利害關係，其遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定及判例意旨，應屬當事人不適格。

貳、關於訴願人○○部分：

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 日台內中地字第 9007350 號函釋：「……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……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』……。」

內政部 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
裁罰對象	公司負責人、商號負責人或行為人
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	一、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：訴願人公司已加入臺北市商業會，訴願人亦持有不動產經紀營業員證明，公司從事投資顧問業，實際買賣成交係由其○○公司執行，且公司已於 102 年 3 月 25 日辦理停業（按：於 102 年 4 月 1 日起停業），嗣並將其公司網頁撤除，未有違

反不動產經紀業管理條例規定情事；又申請之公司營業項目均係諮詢於經濟部，該部未告知尚須經原處分機關許可方得經營不動產經紀業務，不知法令卻須承受行政處分責任，實屬不當。

三、查訴願人○○為○○公司負責人，原處分機關審認該公司未經申請經營不動產經紀業登記許可，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，有該公司網頁影本附卷可稽，是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其公司從事投資顧問業，實際買賣成交係由其○○公司執行，且其公司已於 102 年 3 月 25 日辦理停業，嗣並將其公司網頁撤除，未有違反不動產經紀業管理條例規定情事；又不知須經原處分機關許可方得經營不動產經紀業務云云。查不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 項規定，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。經查本件○○公司網站所提供之不動產物件含有投資報酬率、總價、鄰近交通等廣告資訊，且留有聯絡方式以便不特定人取得該等物件相關資訊，又記載購屋有從頭到尾一條龍式的服務等，是訴願人公司所為業務，已足堪認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，依上揭條文及內政部函釋意旨，確屬經營不動產仲介業務行為，自應依不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項規定向原處分機關辦理不動產經紀業許可。則○○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。另經查詢經濟部商業司公司資料，顯示○○公司於 102 年 4 月 1 日停業，該公司網頁現已關閉，惟該公司自設立至關閉網頁期間已有經營仲介業務行為，訴願人將網站關閉僅屬事後改善行為，不影響違規事實之成立，訴願主張，不足採憑。至訴願人主張其已就申請之公司營業項目諮詢於經濟部，因該部未告知不動產經紀業務相關法令，不知須經原處分機關許可方得經營不動產經紀業務云云。按「不得因不知法規而免除行政處罰責任。」行政罰法第 8 條前段亦定有明文。本件○○公司違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之違規事證明確，已如前述，自難以不知法令而冀邀免罰。從而，原處分機關處該公司負責人即訴願人○○法定最低額 10 萬元罰鍰，並命立即停止經營不動產經紀業，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願人○○之訴願為程序不合，本府不予受理；訴願人○○之訴願為無理由，依訴願法第 77 條第 3 款及第 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 蔡立文（代理）
委員 王曼萍
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 王韻茹
委員 吳秦雯

中華民國 102 年 11 月 1 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 2 48 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）