

臺北市政府 102.12.11. 府訴二字第 10209185100 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 9 月 5 日北市地權字第 10232504000 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 7 月 4 日向市長信箱檢舉○○○網刊登廣告之業者疑涉有違反不動產經紀業管理條例案件，並提供網址（XXXXX）以供查詢，經原處分機關查得該網站刊登多筆日本不動產銷售物件，提供精華物件、房產 Q&A 及賞屋專線等訊息。另查得該等網址所留之聯絡電話及地址均為○○有限公司所使用，而該公司未經主管機關許可經營不動產經紀業。原處分機關乃以 102 年 7 月 26 日北市地權字第 10232046700 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 8 月 12 日函說明上開網站廣告係日本友人不動產業者，為拓展市場，暫時租用該公司部分辦公室為聯絡之用，該公司並無從事不動產仲介業務。原處分機關再以 102 年 8 月 13 日北市地權字第 10232290700 號函通知訴願人提供就其所述

租用該公司部分辦公室之友人或公司聯絡資訊，經訴願人以 102 年 9 月 2 日提出該日本友人姓名及其○○之聯絡地址及電話，惟未能說明該網站上之聯絡電話、傳真及地址與該公司相同之疑義。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 9 月 5 日北市地權字第 10232504000 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 9 月 11 日送達，訴願人不服，於 102 年 9 月 18 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.....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
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、本件訴願理由略以：訴願人僅係基於日籍友人委託，借公司地址與聯絡電話當作臺灣廣告聯絡處，並未從事不動產經紀仲介業務，亦無收取仲介費用；經原處分機關提醒後，已拒絕出借公司地址與聯絡電話在網站上出現。

三、查原處分機關審認訴願人為○○有限公司之負責人，該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 8 月 12 日、9 月 2 日陳述意見函等影本附卷可稽，是原

處分自屬有據。

四、至訴願人主張網站廣告僅係基於日籍友人委託，借公司地址與聯絡電話當作臺灣廣告聯絡處，並未從事不動產經紀仲介業務，亦無收取仲介費用；經原處分機關提醒後，已拒絕出借公司地址與聯絡電話在網站上出現云云。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。查原處分機關於○○○網查得刊登多筆日本不動產銷售廣告物件資訊，提供精華物件、房產 Q&A 及賞屋專線等訊息，且每一物件均詳述投報（投資報酬）率、總價及地址，並提供「賞屋專線」、「聯絡我們」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、傳真及地址；另系爭網站亦刊登「透過○○○網的安排與介紹，地產購買全程有本公司專員專職處理」、「多加利用○○○網不定期舉辦的投資旅行團」等語，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買賣、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。另縱如訴願人主張已拒絕出借公司地址與聯絡電話在網站上出現，惟其屬事後改善行為，尚難據以免責。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（公假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

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

中華民國 102 年 12 月 11 日市長 郝龍斌請假

副市長 陳雄文代行

法務局局長 蔡立文決行

如僅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）