

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 103 年 11 月 5 日北市地權字第 10333230900 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檢舉「○○」網站（網址：xxxxx）疑未經許可即從事國外不動產仲介經紀業務，經查該網站刊登多筆不動產銷售物件，提供特定物件資訊，同時於首頁刊載「代理○○、專門投資販售東京小套房」，網頁內容亦載有「○○為○○之專門顧問，○○每年在東京出售其所擁有的 800 多間小套房，○○負責介紹這些物件給台灣投資者……」及過來人的經驗談等訊息，並留有以案外人○○○（訴願人之姊）名義登記之聯絡電話。經原處分機關以民國（下同）102 年 10 月 23 日北市地權字第 10233095700 號及 103 年 2 月 19 日北市地權

字第 10330515800 號函通知訴願人提出說明，並查得「○○○」網站係由訴願人以「○○有限公司」（營業登記項目為日常用品批發業等，未具有不動產經紀業營業許可）之名義註冊申請，該網站刊有至訴願人所成立之○○○「○○」網頁之連結，且該○○○網頁之動態資訊除刊載介紹特定不動產物件外，並顯示訴願人為○○在臺舉辦說明會之聯絡窗口。原處分機關爰審認訴願人未經許可即經營不動產經紀業務，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 103 年 11 月 5 日北市地權字第 10333230900 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 103 年 1 月 10 日送達，訴願人不服，於 103 年 11 月 13 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：……在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）……。」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：「……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……。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：訴願人僅將投資不動產之心得集結成書供國人參考，並未從事不動產經紀業務，訴願人之著作「○○」文中並無提及 XXXXX 或○○，顯見訴願人與網站無關；原裁處書所言「於網路刊登多筆不動產銷售廣告及舉辦說明會資訊」，皆只為了推銷訴願人之書籍作品，舉辦說明會只是類似簽書會的活動。訴願人曾讓日本友人誤用「○○」之名開設網站，經原處分機關指正後已全部撤除，但以訴願人本人名義所設之網站與○○完全無關。

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 條規定之事實，有系爭網站之廣告、○○○「○○」、「○○○」(○○) 網頁及以內政部不動產服務業管理作業系統經紀營業員查詢無訴願人資料之列印畫面等相關影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張僅將投資不動產之心得集結成書，並未從事不動產經紀業務，其著作「○○」文中並無提及 XXXXX 或○○，顯見訴願人與網站無關；於網路刊登多筆不動產銷售廣告及舉辦說明會資訊等，皆只為了推銷訴願人之書籍作品為目的，舉辦說明會只是類似簽書會的活動；曾讓日本友人誤用「○○」之名開設網站，經原處分機關指正後已全部撤除云云。惟查：「○○○」網站係訴願人以「○○有限公司」名義註冊申請，並留有訴願人姓名和電子信箱作為聯絡資訊；該網站刊登多筆日本不動產銷售物件，提供特定物件資訊，網站首頁亦刊載「代理日本財託、專門投資販售東京小套房……」、「○○為○○之專門顧問，日本財託每年在東京出售其所擁有的 800 多間小套房，○○負責介紹這些物件給台灣投資者……」等訊息。且從「○○○」網站聯結至○○○「○○」及「○○○」(○○) 等網頁內容皆顯示訴願人係○○於台灣之聯絡人，該等○○○網頁介紹日本不動產銷售物件時，皆留有訴願人之手機號碼

與電子信箱等聯絡方式，是以上開事實已足認訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為從事不動產經紀業務之表徵，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，自屬經營不動產仲介業務行為。故訴願人未經許可即從事不動產經紀業務，自應受罰，尚難以其係為推銷訴願人之著作，冀邀免責。另訴願人主張，經原處分機關指正後已將日本友人借用刊登之不動產物件等訊息全部撤除，核屬事後改善行為，不妨礙本件違規事實之成立。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10萬元罰鍰並命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 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 傅玲靜

中華民國 104 年 1 月 23 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路725號）