

臺北市政府 104.10.27. 府訴二字第 10409144300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 104 年 7 月 16 日北市地

權字第 10431349300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

- 一、關於訴願人○○○部分，訴願駁回。
- 二、關於訴願人○○股份有限公司部分，訴願不受理。

事實

原處分機關接獲民眾反映資料後，查得訴願人○○股份有限公司（下稱○○公司）銷售海外不動產並設有網站（網址：xxxxx.....；下載日期：民國（下同）104 年 6 月 2 日；下稱系爭網頁），原處分機關審認該公司未經許可經營不動產經紀業，卻從事不動產經紀業務，乃函請該公司負責人即訴願人○○○於文到 15 日內提出說明，經○○公司檢送說明書予原處分機關在案。嗣原處分機關審認訴願人○○○為訴願人○○公司之負責人，其未經許可經營不動產經紀業，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 項及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規定，以 104 年 7 月 16 日北市地權字第 10431349300 號裁處書處○○公司負責人即訴願人○○○

新臺幣（下同）10 萬元罰鍰。該裁處書於 104 年 7 月 21 日送達，訴願人等 2 人不服，於 104 年 8

月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、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。.....四、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。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。六、代

銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。……。」

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 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

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 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。…… 15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者。（二）從事不動產代銷業務之行為 1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。…… 9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者。……

。」

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
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：訴願人受國外建設公司委託，行銷廣告建案，放置於網站上，並不定期舉辦說明會推廣建案。投資人對於建案有購買意願則是到當地與建商簽約，並無與訴願人簽訂任何契約，訴願人再從建商獲得廣告費用，角色類似於建商的廣告平台，並非不動產經紀業管理條例第 4 條所指仲介或代銷業務，並非故意或過失未經許可經營不動產經紀業。原處分機關僅憑網站內容與書面審查結果，認為訴願人未經許可經營不動產經紀業，顯然與事實不符，請撤銷原處分。
- 三、查原處分機關審認訴願人○○○為訴願人○○公司之負責人，該公司未經許可經營不動產經紀業，即從事不動產經紀業務，有系爭網頁影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張係受國外建設公司委託行銷廣告建案，不定期舉辦說明會，投資人有購買意願是到當地與建商簽約，並未與訴願人簽訂契約；訴願人角色類似於建商的廣告平台，並非故意或過失未經許可經營不動產經紀業云云。按不動產經紀業管理條例所稱之經紀業係指依該條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；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；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，並處公司負責人等 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；揆諸前揭規定自明。查本件原處分機關檢附之系爭網頁影本內容略以：「……○○—跨足全球 精準致富 專人與我聯繫 報名說明會……基本資料 1. 建案名稱：Grand……2. 建案樓高：50 層 3. 總單位數：442 間 4. 單位大小：20-27 坪 5. 室內格局：二房 or 三房 6. 平均單價：NTD610,000 / 坪起……○○—國際房地產投資說明會……。」系爭網頁刊登之不動產物件含有坪數、格局、價格等資訊，提供專人聯繫服務，並舉辦投資說明會；網頁上並有訴願人○○公司名稱、地址、電話等資訊登載其上；依上開卷證資料，已足堪認定該公司係以使不特定多數人知悉之方法，從事不動產仲介或代銷業務。次查訴願人對於○○公司於系爭網頁下載日（104 年 6 月 2 日）尚未經主管機關許可經營不動產經紀業一節並未爭執，是○○公司非經紀業而經營仲介或代銷業務之違規事證，洵堪認定。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○○公司負責人即訴願人○○○法定最低額 10 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

貳、關於訴願人○○公司部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「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。」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、訴願人不符合第十八條之規定者。」

二、查上開 104 年 7 月 16 日北市地權字第 10431349300 號裁處書係以訴願人○○○為處分相對

人，並非○○公司。本府法務局為查明○○公司是否欲以利害關係人身分提起訴願，乃以 104 年 9 月 21 日北市法訴二字第 10436406210 號書函請訴願人○○公司釐清並補正相關

證明文件供核，該書函於 104 年 9 月 22 日送達，有送達證書在卷可稽。惟○○公司迄未檢送相關說明或資料供核，尚難認其與本件處分有何法律上利害關係。從而，訴願人○○公司遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，應屬當事人不適格。

參、綜上論結，本件訴願人○○公司之訴願為程序不合，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 楊 芳 玲（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

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 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 10 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 決行

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）