

臺北市政府 105.01.29. 府訴二字第 10509010100 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 104 年 10 月 7 日北市地權字第 10432652500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

內政部於民國（下同）104 年 9 月 1 日受理民眾檢舉案外人○○股份有限公司（下稱○○公司，設臺北市士林區○○路○○段○○號○○樓之○○，該公司代表人為訴願人，業經本府以 104 年 10 月 2 日府產業商字第 10488771500 號函解散登記）疑似未登記為不動產代銷經紀業，而有於其公開之網站（網址：xxxxx，下稱系爭網頁）刊登「投資說明會」廣告經營海外不動產經紀業之情事。因該公司營業地址在本市，內政部乃以 104 年 9 月 3 日內授中辦地字第 104

1307222 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 104 年 9 月 7 日北市地權字第 10432550300

號函通知○○公司代表人即訴願人陳述意見，並經該公司以 104 年 9 月 21 日函回覆後，審認○○公司未經原處分機關許可經營不動產經紀業，即於系爭網頁刊登多筆物件廣告，且部分資訊使用「強力推薦個案」、「本月主打」等廣告宣傳文字，堪認有違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定情事，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，以 104 年 10 月 7 日北市地權字第 1

0432652500 號裁處書處○○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 104 年 10 月 20 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 6 日向本府

提起訴願，同年 11 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：「……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……（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。…… 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.……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，

幣：元)	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：○○公司自 104 年 4 月 7 日完成公司設立登記迄至解散，從未對外為任何招攬、仲介、居間、介紹或舉辦產品說明會之對外營業行為，無任何銷售額與對外營業情事；原處分機關裁處前○○公司即於 104 年 10 月 2 日決議解散，且辦妥解散登記，選任之清算人亦非訴願人，原處分機關於公司解散登記之情形下，仍裁處訴願人罰鍰，自難甘服。

三、查原處分機關審認訴願人係○○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○○公司自 104 年 4 月 7 日完成公司設立登記迄至解散，從未對外為任何招攬、仲介、居間、介紹或舉辦產品說明會之對外營業行為，無任何銷售額與對外營業情事；原處分機關裁處前○○公司即於 104 年 10 月 2 日決議解散，且辦妥解散登記，選任之清算人亦非訴願人，原處分機關於公司解散登記之情形下，仍裁處訴願人罰鍰，自難甘服云云。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：

「……○○國際地產……線上報名……2015.8.28 PM7:30 投資說明會……地產介紹 ○○ 類型：高級住宅 總價 RM129 萬~334 萬 ○○類型：高級住宅 總價 RM116 萬~131 萬 ○○類型：高級住宅 總價 RM116 萬~131 萬 ○○ 海景社區 類型：高級住宅 ○○路最耀眼地標 類型：敬請期待! 遠眺○○最璀璨的雙塔夜景 PH 類型：敬請期待! ……○○……總樓高 A 棟 30 層樓高，B 棟 27 層樓高 新建戶數 365 單位……地契

永

久……房型面積 730sqft~1,335sqft……格局規劃 A 房型 (20.51 坪)：2 房 1 廳 1

衛

，送 1 車位。B, B1 房型 (29.4~30.5 坪)：3 房 1 廳 2 衛，送 1 車位。C, C1C2 房型 (

37.51 坪

)：4 房 2 廳 3 衛 1 陽台，送 2 車位。……我們的精心之作……2015.9.4 PM7:30 投資

資

說明會……2015.9.5 AM10:30 投資說明會……2015.9.5 PM14:00 投資說明會..

……強力推薦個案……本月主打……。」系爭網頁刊登之不動產物件含有坪數、格

局、價格等資訊，並舉辦多場投資說明會；網頁上並有○○公司名稱、地址、電話等資訊登載其上；是以依上開卷證資料已足認○○公司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○○公司未經許可即從事不動產經紀業務，自應受罰，尚難以該公司無營業額及無對外營業，且於行為後解散，冀邀免責。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○○公司負責人即訴願人法定最低額10萬元罰鍰，並立即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 張 慕 貞
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 105 年 1 月 29 日
市長 柯文哲請假
副市長 鄧家基代行
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）