

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 11 月 13 日北市地權字第 10433114500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關接獲民眾反映資料後，查○○有限公司（下稱○○公司）銷售不動產並設有網站（xxxxx.....；下載日期：民國（下同）104 年 7 月 9 日及 104 年 11 月 11 日；下稱 104 年 7 月 9 日

網站網頁及 104 年 11 月 11 日網站網頁）及臉書（網址：xxxxx.....；下載日期：104 年 11 月 1

1 日，下稱臉書網頁）。其間，原處分機關為釐清○○公司未經許可經營不動產經紀業，即從事不動產經紀業務情事，乃以 104 年 7 月 13 日北市地權字第 10431960000 號、104 年 8 月 18 日

北市地權字第 10432111800 號及 104 年 8 月 31 日北市地權字第 10432361000 號函，分別請該公司

負責人即訴願人提出說明、檢附相關證明文件、提供契約書等；經○○公司分別於 104 年 8 月 17 日、104 年 8 月 27 日及 104 年 11 月 6 日以書面回復原處分機關。嗣原處分機關審認訴願人為○

○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 11 月 13 日北市地權字第 10433114500 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，並命立即禁止營業（含撤除所有廣告）。該裁處書於 104 年 11 月 17 日送達，訴願人不服，於 104 年 11 月 19 日向本府提起訴願，

同年 12 月 3 日補正訴願程式及補充訴願理由，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：「……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 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、本件訴願及補充理由略以：○○公司自成立以來一直以顧問服務為主軸，自開辦時已按照經濟部商業司規範申請營業項目。○○公司登記有 I102010 投資顧問業，其規定「從事國內、外（按：應加註「投資之」）引介及諮詢、顧問之行業。但證券投資顧問應歸入 H304011 證券投資顧問業細類。」；內容只有提到不得從事證券相關，並沒有提到不得從事房地產相關。如果本身無犯意、且依照商業司規定，也願意配合調整營業情形，為什麼原處分機關要直接開罰！不能輔導？

三、查原處分機關審認訴願人為○○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，有 104 年 7 月 9 日網站網頁、104 年 11 月 11 日網站網頁及臉書網頁等影本

附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司登記有 I102010 投資顧問業，其規定內容並沒有提到不得從事房地產相關業務；為什麼原處分機關要直接開罰！不能輔導？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；揆諸前揭不動產經紀業管理條例第 4 條、第 5 條及第 32 條第 1 項規定自明。查本件原處分機關檢附之 104 年

7 月 9 日網站網頁影本內容略以：「……建案本身位於佛羅里達州中部的觀光聖地奧蘭多……建案簡介 1. 24000 坪大基地·僅 386 戶·戶戶有車位·有管理之社區·成屋 2 . 造景有如大型莊園·社區內含兩個人造湖泊 3. 公設齊全……6. 房型大小 16.3 坪~28

.1 坪·皆為公寓式住宅 7. 總價約從台幣 272~354 萬不等 8. 全戶附簡裝修及固定式家電·永久地契·與台灣相同 付款流程 1. 支付訂金 US 5000 進入履保帳戶·開始調查產權 2. 產權清楚後一次性支付尾款..... 3. 產權過戶後·隔月開始產生租金..... 關於我們 | 建案介紹 | 線上報名..... ○○..... 」、104 年 11 月 11 日網站網頁影本內容略以：「..... ○○有限公司..... 建案簡介 1. 每塊建地都是 10000 平方英尺..... 2..... 可蓋超過 1000 平方英尺以上的建築物..... 6. 土地成本低於 2006 年約 1/5 價格..... 投資亮點..... 2. 美國百大都會區..... 」104 年 11 月 11 日臉書網頁影本內容略以：「..... ○○》專營海外投資標的分享了 1 則貼文 11 月 7 日 8:35 CP 值爆表..... 41

坪

..... 加上雙車位·500 公尺內雙捷運..... 總價不到 1000 萬..... ○○》專營海外投資標的..... 位於馬來西亞，距離新加坡僅隔一條橋一公里！需要詳細資訊歡迎與我們聯絡喔！11 月 8 日 4:43..... 」前述網站網頁及臉書網頁內容，載有不動產物件之地區、面積、價格及○○公司名稱等資訊，是○○公司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之事實，應堪認定。故原處分機關審認訴願人為○○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，並無違誤。次查不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項並未有先行輔導後始得處分之規定，而訴願人既欲從事不動產經紀業，自應對相關法規予以瞭解遵行，尚不得以投資顧問業之定義內容未提及不得從事房地產相關業務或原處分機關應予輔導為由，主張免責。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，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰並命立即禁止營業（含撤除所有廣告），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 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 2 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）