

訴 願 人 ○○○即○○社

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 106 年 8 月 30 日北市地權字第 10632272500 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，查得訴願人於○○○網站刊登菲律賓不動產廣告（網址：xxxxxx，下稱系爭網頁），原處分機關審認訴願人未經許可經營不動產經紀業，卻從事不動產經紀業務，涉違反不動產經紀業管理條例規定，乃以民國（下同）106 年 7 月 28 日北市地權字第 10632021100 號函請訴願人陳述意見，經訴願人以 106 年 8 月 4 日函陳述意見（原處分機關

收文日 8 月 28 日）。嗣原處分機關審認訴願人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等規定，以 106 年 8 月 30 日北市地權字第 10632272500 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 106 年 9 月 1 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 12 日向本府提起訴願，

11 月 6 日補正訴願程式，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。……。」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 日台（90）內中地字第 9007350 號函釋：「……說明：……二、

按

不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第四條第四款及第五款規定：『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，依民法第五百六十五條規定，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，……三、……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：「……結論：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、本件訴願理由略以：訴願人受菲律賓業者委託製作的網站，係屬包含投資、地產及業者資料之中文資訊平台，目標為協助華人取得當地資訊與業者直接聯絡，非為招攬客戶進行仲介而於網站刊登不動產廣告；原處分機關僅憑網站資訊就推論判定訴願人經營不動產仲介業務，與事實不符，請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經許可經營不動產經紀業，即從事不動產仲介業務，其違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之事實，有系爭網頁影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭網站係受菲律賓業者委託製作，係屬包含投資、地產及業者資料之中文資訊平台，目標為協助華人取得當地資訊與業者直接聯絡，非為招攬客戶進行仲介而於網站刊登不動產廣告云云。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；而仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；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。又依內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第

0940724941

號函釋意旨，設有店面或辦公室之營業處所，其名片、廣告等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，或其他具有明顯經營仲介業務之事證者等，皆屬從事不動產仲介業務之行為。另依內政部 90 年 5 月 10 日台（90）內中地字第 9007350 號函釋意旨，不動產經紀業管理條例第 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」。經查：

(一) 本件卷附系爭網頁影本內容略以：「……2. 連接當地專業銷售團，提供免費諮詢與顧問服務，協助考察規畫與安排。3. 連接提供長期從事設計裝潢、工程及物業管理團隊，協助確保屋況與收租……。」系爭網頁之建案介紹頁面刊登並推薦數筆菲律賓不動產廣告（○○廣場、○○廣場及○○公寓等），並於廣告頁面詳細提供物件坪數、價格、平面圖及格局、地點及地圖等物件銷售資訊；次查系爭網頁留有訴願人之聯絡方式，且依訴願人之業務介紹內容，顯示可透過訴願人與菲律賓當地不動產業者取得聯繫；此外，該網站活動資訊登有多項菲律賓不動產說明會相關資訊（○○台灣說明會一會後會、○○商○○台灣說明會等），並設有報名介面，非如同訴願人所稱僅係單純提供不動產相關資訊。依前揭內政部 90 年 5 月 10 日台（90）內中地字第 9007350 號及 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋意旨，

已

足堪認定訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為報告訂約機會之報告居間，該等廣告既對不特定多數人就特定不動產公開進行招攬或居間，自係從事不動產仲介或代銷業務，而屬經營不動產經紀業務行為。

(二) 且訴願人以 106 年 8 月 4 日函（原處分機關收文日 8 月 28 日）陳述意見略以：「

……

說明：一、本人今年初授菲律賓業界朋友委託，協助翻譯製作菲國投資與地產資訊網站，……本人也是○○○國際企業社的負責人，經營電子資訊供應及投資顧問服務……」是訴願人亦不否認系爭網頁為其刊登。

(三) 綜上，本件訴願人未經原處分機關許可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 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 12 月 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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：臺北市士林區福國路 101 號）