

訴 願 人 ○○○○○○有限公司

代 表 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 114 年 11 月 13 日北市地權字第 11460258921 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為不動產經紀業者，財政部臺北國稅局大安分局（下稱國稅局大安分局）辦理案外人○○○（下稱○君）房地合一稅申報案件時，查得訴願人受○君委託代標臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）民國（下同）111 年度司執字第 122931 號公開拍賣之桃園市觀音區○○街○○號○○樓建物及其所坐落基地（下稱系爭不動產），○君以新臺幣（下同）326 萬 9,999 元得標買受系爭不動產〔於 113 年 2 月 21 日拍定，經桃園地院核發 113 年 3 月 11 日桃院增六 111 年度司執字第 122931 號不動產權利移轉證書（下稱 113 年 3 月 11 日不動產權利移轉證書）在案〕，並由訴願人收取○君服務費 30 萬元，因訴願人設立登記地址在本市，國稅局大安分局乃以 114 年 4 月 24 日財北國稅大安綜所字第 1140455504 號函（下稱 114 年 4 月 24 日函）請本府就訴願人是否違反不動產經紀業管理條例及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定查復查核結果等。案經原處分機關分別以 114 年 4 月 30 日北市地權字第 11401182551 號、114 年 6 月 2 日北市地權字第 1146011661 號函通知訴願人陳述意見，並請其提供委託契約、各項服務費用等資料供核，訴願人於 114 年 5 月 23 日、10 月 13 日以書面陳述意見在案。原處分機關依訴願人與○君簽訂之專任委託代標契約及收付款憑證，審認訴願人收取報酬已達系爭不動產實際成交價金百分之 9.17〔 $30 \text{ 萬元} / 326 \text{ 萬 } 9,999 \text{ 元} = 0.0917 (9.17\%)$ 〕，違反不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第 1 點規定，乃依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，以 114 年 11 月 13 日北市地權字第 11460258921 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 6 萬元罰鍰。原處分於 114 年 11 月 19 日送達，訴願人不服，於 114 年 11 月 27 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 條第 4 款、第 5 款規定：「本條例用辭定義如下：……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 19 條第 1 項規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」第 29 條第 1 項第 1 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反……第十九條第一項……規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；……。」

不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第 1 點：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣……之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六……。」第 2 點：「前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。」

內政部 89 年 12 月 26 日台內中地字第 8980474 號書函釋（下稱 89 年 12 月 26 日書函釋）：「……法院拍賣不動產所為之投標，既屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與本條例所稱『仲介業務』無異。故以代理投標為業務者應為本條例規定之經紀業（公司或商號組織），並應僱用經紀人員執行該項業務，而其執行業務過程當受本條例之規範。至其服務報酬標準，應按中央主管機關規定計收之。」

二、本件訴願理由略以：訴願人與客戶調整契約服務費收費標準，依契約及附表所載，其中僅 18 萬元為訴願人代標服務所收之服務費，至於客戶另給付 12 萬元服務費，則係客戶在本件契約外，因另行委託排除第三人占用系爭不動產而給付之委任費用，已與不動產經紀業管理條例第 4 條第 4 款仲介業務定義無涉，性質與從事不動產買賣代理業務不同，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述受○君委託代標系爭不動產並向○君收取報酬超過該不動產實際成交價金百分之 6 之違規事實，有訴願人與○君 113 年 2 月 2 日簽立之專任委託代標契約（下稱 113 年 2 月 2 日委託代標契約）、桃園地院 113 年 3 月 11 日不動產權利移轉證書、○君 113 年 6 月 18 日將 30 萬元匯入訴願人銀行帳戶之存取款憑條、訴願人 113 年 7

月 1 日開立服務費之統一發票、國稅局大安分局 114 年 4 月 24 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張與客戶調整契約服務費收費標準，依契約及附表所載，其中僅 18 萬元為代標服務所收之服務費，至於客戶另給付 12 萬元服務費，則係客戶在本件契約外，因另行委託排除第三人占用系爭不動產而給付之委任費用，已與不動產經紀業管理條例第 4 條第 4 款仲介業務定義無涉，性質與從事不動產買賣代理業務不同云云：

- (一) 按經紀業或經紀人員經營不動產仲介業務者，應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；違反者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項、第 29 條第 1 項第 1 款定有明文。內政部乃訂有不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，其中第 1 點規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之 6。再按法院拍賣不動產所為之投標，既屬買賣之法律行為，以代理投標為業務者應為不動產經紀業管理條例規定之經紀業（公司或商號組織），其執行業務過程當受不動產經紀業管理條例規定，至其服務報酬標準，應按中央主管機關規定計收；亦有內政部 89 年 12 月 26 日書函釋可資參照。
- (二) 查本件訴願人為不動產經紀業者，受○君委託代標桃園地院公開拍賣之系爭不動產，以 326 萬 9,999 元得標買受，訴願人收取○君服務費 30 萬元，為系爭不動產實際成交價金百分之 9.17 [$30 \text{ 萬元} / 326 \text{ 萬 } 9,999 \text{ 元} = 0.0917$ (9.17%)]，有 113 年 2 月 2 日委託代標契約、桃園地院 113 年 3 月 11 日不動產權利移轉證書、訴願人 113 年 7 月 1 日開立服務費之統一發票等影本在卷可稽；則原處分機關審認訴願人有收取報酬超過系爭不動產實際成交價金百分之 6 之情事，尚非無憑。
- (三) 次查卷附 113 年 2 月 2 日委託代標契約影本記載略以：「……受託人（甲方）○○○○○○有限公司接受委託人（乙方）○○○……之委託代標……不動產……三、投標金額：乙方願以總價新台幣 327 萬元整之金額，委託甲方全權代理投標……六、服務費收取標準及給付方式：……1. 代標成功……2. 過戶完成……3. 完成交屋，乙方應於七日內給付甲方服務費新台幣 30 萬元整合計：新台幣 30 萬元整……九、契約完成：甲方將標的物處理至空屋並點交予乙方後，即已完成委託責任……」嗣系爭不動產經桃園地院於 113 年 2 月 21 日拍定由○君以 326 萬 9,999 元得標買受，○君並於 113 年 6 月 18 日匯款 30 萬元予訴願人，有○君 113 年 6 月 18 日將 30

萬元匯入訴願人銀行帳戶之存取款憑條影本在卷可憑；則原處分機關審認訴願人代理○君投標系爭不動產，收取報酬已達系爭不動產實際成交價金百分之9.17，違反不動產經紀業管理條例第19條第1項及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1點等規定，依不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款予以裁處，應無違誤。雖訴願人於114年10月13日始以書面陳述意見提出113年2月2日與○君簽立之委託書內容更改附表，主張與○君服務費收取標準及給付方式，更改為代標成功、過戶完成各給付9萬元服務費，○君另委託訴願人代為排除第三人對於標之物之占有，如完成排除占有後須給付訴願人12萬元服務費等，然依卷附訴願人113年7月1日開立服務費之統一發票影本記載「……品名 服務費……數量 乙式……金額 300000……」與訴願人所稱各項服務費收費項目區分不符，且訴願人亦未提出其有代○君排除第三人占有系爭不動產之相關具體事證以供查察，尚難據之而對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 邱 子 庭
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）