

臺北市政府 99.03.05. 府訴字第 09970023800 號訴願決定書

訴 願 人 謝○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

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 98 年 12 月 14 日北市地權字第 09833186400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人經民眾檢舉未經申請許可於本市大安區瑞安商圈設置壁招及活動看板，並於看板上印製訴願人聯絡電話及國泰瑞安懷石、新光瑞安傑士堡等物件名稱，從事不動產仲介業務，民眾並檢具印有「○○不動產 (Sean real estate)、謝○○ (Sean Xie) xxxxx、營業員證號 (95) 登字第 078 117 號、公司電話：(02) xxxxx..... 專業租售網站：sean.fd47.com... .. 專業租售瑞安街廓名宅.....」等資料之名片及相關照片，供原處分機關查處。原處分機關乃於民國 (下同) 98 年 11 月 18 日派員至本市大安區瑞安街○○巷○○號○○樓及周邊商圈實地查核，並製作 98 年度 71 號不動產經紀業務查處紀錄表後，認訴願人涉有未申請許可，即以弘科不動產名義經營不動產仲介業務，乃以 98 年 11 月 23 日北市地權字第 09833186 410 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，經訴願人於 98 年 12 月 7 日向原處分機關提出書面說明。嗣經原處分機關審認訴願人未依不動產經紀業管理條例第 5 條規定，向主管機關申請許可，即以弘科不動產名義經營不動產仲介業務，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，以 98 年 12 月 14 日北市地權字第 09833186400 號函處訴願人新臺幣 (下同) 10 萬元罰鍰，並禁止營業。該函於 98 年 12 月 16 日送達，訴願人不服，於 99 年 1 月 8 日向本府提起訴願，1 月 22 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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣 (市) 為縣 (市) 政府。」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 日臺內中地字第 9007350 號函釋略以：「.....一、.....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，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院 52 年台上字第 2675 號判例參照）。二、揆諸本條例對於經紀業從事『居間』業務之性質，縱無明文規定其屬『報告居間』抑或『媒介居間』，惟從前開民法及最高法院判例意旨觀之，兩者均得請求報酬之支付，即攸關不動產交易秩序與交易者權益等問題。復依本條例第 2 條規定，經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。據此，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』。

90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋略以：「.....按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 4 條第 4 款及第 5 款、第 5 條、第 32 條分別規定.....亦即經營仲介或代銷業務者，應為本條例所謂『經紀業』，違者，主管機關自應依本條例第 32 條規定予以處罰。本案未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範.....。」

臺北市地政處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：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表...
 ..」附表：（節略）

類別	違規事件	法條依據（不 動產經紀業管 理條例）	法定罰鍰額度 （新臺幣：元 ）或其他處罰 ）	統一裁罰基準 （新臺幣：元 ）
丙	非經紀業而經 營仲介或代銷 業務者。	第 32 條	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。.....	一、公司負責 人、商號負責 人或行為人違 反上開規定第 1 次被查獲者 處 10 萬元並立 即禁止其營業 ；.....。

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人 97 年 7 月自大師房屋離職後，想自創房仲公司，經長輩等告知了解房仲公司須一定之資本額及辦理相關程序，因現實因素，設立房仲公司的工作只好停擺。○○不動產並無正式營業所。惟因圓夢心理製作名片，供同業朋友切磋連絡之用，未曾以銷售媒合為目的發放名片。至於壁招及看板是訴願人任職大師房屋時所為，離職後仍放至原處。
- （二）因從事房產多年，有屋主欣賞訴願人做事方式，希訴願人閒暇能幫忙撮合，訴願人以仲介人身分幫忙屋主尋找客人，並將客人介紹給合法經紀業，訴願人亦與部分仲介公司業務配合，以約聘方式陪同客戶及所配合仲介公司業務一起帶看，剩下細節就交給配合之業務員辦理。

三、本件原處分機關查認訴願人未依不動產經紀業管理條例第 5 條規定，向主管機關申請許可，即以弘科不動產名義經營不動產仲介業務，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，處訴願人 10 萬元罰鍰，並禁止營業。有

民眾檢舉之壁招及看板照片、訴願人名片、98 年度 71 號不動產經紀業務查處紀錄表等影本及 98 年 11 月 18 日實地勘查現場照片 2 幀附卷可稽。是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張壁招及看板是其任職大師房屋所為，及其幫售屋者尋找買主，並將買主介紹給合法經紀業，亦與部分仲介公司配合，以約聘方式陪同買主看屋，其餘細節交由配合之仲介公司業務員辦理等語。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定，所謂仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。本件依民眾檢舉之照片及原處分機關實地拍攝之訴願人出售不動產之壁招及活動看板內容均無登載大師房屋相關資訊，而僅登載與訴願人名片上印製相同之聯絡電話。況即便如訴願人所言，其於 97 年 7 月已未任職大師房屋，則擺設路旁之活動看板，豈能於 98 年 11 月 18 日原處分機關實地檢查時，仍完好擺置於路旁，是訴願人主張壁招及看板是其任職大師房屋所為，顯不足採。又訴願人自承以仲介人身分為售屋者尋找買主，其後將買主介紹給合法經紀業等情，則訴願人所為亦該當內政部 90 年 5 月 10 日臺內中地字第 9007350 號函釋所稱之「報告居間」，而為不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款所稱之仲介業務。另依營業登記資料公示查詢，訴願人確為弘科不動產（組織型態：獨資）之負責人，而其登記之營業項目有不動產買賣、租賃、仲介及代銷。有財政部稅務入口網營業登記資料公示查詢資料影本在卷可稽。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰，並禁止營業，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	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱
委員	柯	格	鐘

委員 葉 建 廷

中 華 民 國 99 年 3 月 5 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）