

訴 願 人 洪○○

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 99 年 2 月 10 日北市地權字第 09930339200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為○○股份有限公司（下稱○○公司）負責人，案外人許○○及鄭○○因購屋爭議向○○公司請求解約、退還訂金及取消委託、請求退還斡旋金未果產生消費爭議，於民國（下同）98 年 9 月 24 日及 99 年 1 月 7 日分別檢附斡旋收據及協議書影本，向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經本府法規委員會以 98 年 9 月 29 日北市法保字第 09836240610 號函及 99 年 1 月 14 日北市法保字第 09930076810 號函移請原處分機關依消費者保護法第 30 條及第 31 條規定處理。經原處分機關分別以 98 年 10 月 2 日北市地三字第 09832733510 號函及 99 年 1 月 22 日北市地權字第 09930121810 號函通知東昇公司於文到 15 日內就申訴事項妥適處理，並將處理結果函復原處分機關。惟東昇公司逾期未說明。

二、其間，原處分機關查詢內政部不動產服務業管理作業系統發現，○○公司未依不動產經紀業管理條例第 5 條規定申請許可經營不動產經紀業，而以○○公司名義從事不動產買賣仲介業務，疑違反不動產經紀業管理條例規定，乃以 98 年 10 月 30 日北市地權字第 09832733501 號函通知訴願人於文到 20 日內以書面向原處分機關說明，而○○公司及訴願人以 98 年 11 月 5 日回覆函復知原處分機關表示，關於許○○欲購買之房屋為訴願人配偶之妹所有，○○公司無從事仲介業務及收取服務費情事。

三、嗣原處分機關以 99 年 1 月 15 日北市地權字第 09930087000 號函復訴願人表示，訴願人以○○公司名義，於網站刊登房屋買斷代售等 6 筆房地資料（其中部分並載有「賀成交」字樣）、法拍屋案件查詢及代標投資與自售房屋等資料，似有從事不動產仲介業務，涉違反不動產經紀業管理條例，請訴願人限期提出書面說明。東昇公司及訴願人以 99 年

1月22日回覆函復知原處分機關表示，東昇公司所做皆為不動產投資開發顧問業務，法拍部分則是客戶自行拍賣標購。

四、原處分機關復於99年1月22日派員至本市中正區中華路○○段○○號○○樓之○○○○公司所在地勘查，並製作不動產經紀業業務查處紀錄表，查處結果略以：「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知其為從事仲介業務者……3. 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或租賃行為者……1 2. 收取法拍屋代標服務報酬者……。」，嗣審認○○公司未經申請許可經營不動產經紀業，即從事不動產買賣仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第5條第1項及第7條1項規定，爰依同條例第32條第1項規定，以99年2月10日北市地權字第09930339200號函，處○○公司負責人即訴願人新臺幣（下同）10萬元罰鍰，並命令立即禁止營業。該函於99年2月12日送達，訴願人不服，於99年3月4日向本府提起訴願，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條第1款、第4款及第5款規定：「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……。」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89年12月26日臺內中地字第8980474號函釋：「主旨：有關法院拍賣不動產代理投標者得否適用不動產經紀業管理條例等規定....

.. 說明：.....二、.....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.....。」

臺北市政府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（節錄）

類別	丙
違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。
法條依據	第 32 條
(不動產經紀業管理條例)	
法定罰鍰額度	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.....
處罰	。
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違反上開規定第 1 次被查獲者，處 10 萬元並立即止其營業.....。

二、本件訴願理由略謂：

(一) 訴願人於 87 年 4 月 6 日設○○不動產做房屋仲介，因業務不理想虧損，近年都自行投資法拍屋為主，公司屬停業狀態。95 年 4 月 16 日公司遷至本市中正區中華路○○段○○號○○樓之○○，本想繼續從事房屋仲介業務，後因房屋仲介改為特許行業，暫時以自行投資為主，待考上再辦理特許登記對外營業。

(二) 原處分機關所提申訴人跟訴願人出價購屋後後悔，純屬私人買賣，煩請查明並撤銷原處分。

三、查東昇公司未經申請主管機關許可，即從事不動產買賣仲介業務之事實，有 99 年 1 月 15 日內政部不動產服務業管理作業系統查詢畫面列印、99 年 1 月 13 日東昇公司網站畫面列印、本府法規委員會 98 年 9 月 29 日北市法保字第 09836240610 號函及所附 98 年 9 月 24 日消費爭議申訴表、99 年 1 月 14 日北市法保字第 09930076810 號函及所附 99 年 1 月 7 日消費爭議申訴表、原處分機關 99 年 1 月 22 日不動產經紀業業務查處紀錄表及現場照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張○○公司屬停業狀態及遷址後本想繼續從事房屋仲介業務，因房屋仲介改為特許行業，暫時以自行投資為主，待考上再辦理特許登記對外營業及申訴人出價購屋後後悔，純屬私人買賣云云。按經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記等事項後，始得營業，為不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項及第 7 條第 1 項所明定；又內政部 89 年 12 月 26 日臺內中地字第 8980474 號函釋，以代理投標法院拍賣之不動產為業務者，應為該條例規定之經紀業。

查東昇公司未經申請主管機關許可經營不動產經紀業，卻於該公司網站刊登「房屋買斷代售案 法拍屋案件查詢 法拍屋投資專案」等資訊，並載有具體個案之房屋交易訊息，且經原處分機關調閱其所刊登之 14 筆不動產資料，依地籍登記謄本所有權部資料顯示，除 1 筆登記為訴願人名義外，餘 13 筆均非訴願人名義，有卷附東昇公司網站畫面列印及建物登記謄本影本附卷可參。又原處分機關派員於 99 年 1 月 22 日至東昇公司所在地查核發現，櫃臺貼有「法拍屋代標 房屋仲介..」字樣及室內牆面張貼有數十張內容分別為「賀專案拍定」、「賀專案成交」、「賀代標拍定」之不動產標的海報，另牆面之白板上記載「本案與○○不動產合作賣方服務費各半分配」字樣，並有前述不動產經紀業業務查處紀錄表附卷可稽。另依鄭○○消費爭議案件所附之協議書記載略以：「.....日後鄭○○小姐若有購買本公司代標之法拍屋或自售房屋可折抵新臺幣 1 萬元服務費.....立協議人：○○不動產投資開發顧問股份有限公司.....」，堪認○○公司未經申請主管機關許可，而有從事不動產買賣仲介業務之行為。是訴願人為○○公司之負責人，既從事不動產買賣仲介業務，則自應遵循相關法令規範，自難以自行投資及私人買賣而解免其違規責任。訴願理由，不足採據。從而，原處分機關以○○公司違反不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項及第 7 條第 1 項規定，依同條例第 32 條第 1 項及統一裁罰基

準規定，處○○公司負責人即訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰，並命令立即禁止營業，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。

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 5 月 3 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行
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)