

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 崔○○

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 8 月 9 日北市地權字第 09931794900 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，僱用未具備經紀人員資格之周○○從事法院拍賣不動產之代理標購業務。嗣經原處分機關查認周○○經紀營業員證明之有效期限為民國（下同） 97 年 10 月 20 日，惟訴願人仍僱用其於 99 年 4 月 22 日與民眾簽訂標購標的為臺北縣中和市中山路○○段○○號○○樓之○○（臺灣板橋地方法院 98 年度民執廉字第 77062 號拍賣案件）之不動產委託標購契約書，且該契約書未有經紀人簽章，涉有違反不動產經紀業管理條例第 17 條及第 22 條規定。案經原處分機關以 99 年 6 月 30 日北市地權字第 09931794910 號函請訴願人說明，經訴願人以 99 年 7 月 9 日函說明後，原處分機關爰審認訴願人僱用未具備經紀人員資格者與民眾簽訂不動產委託標購契約書，且該契約書亦未指派經紀人簽章，分別違反不動產經紀業管理條例第 17 條及第 22 條第 1 項規定，因係第 1 次查獲，乃依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款及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，以 99 年 8 月 9 日北市地權字第 09931794900 號函，就前揭 2 違規行為分別處新臺幣（下同） 6 萬元（2 件合計處 12 萬元）罰鍰。該函於 99 年 8 月 10 日送達，訴願人不服，於 99 年 8 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 4 款、第 5 款及第 7 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。……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」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 11 條規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

」第 12 條規定：「經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。」第 13 條第 1 項規定：「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄……。」第 17 條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」第 22 條第 1 項第 2 款規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：……二、不動產……承購要約書。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第十七條……或第二十二條第一項規定者，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……。」

內政部 89 年 12 月 26 日台內中地字第 8980474 號書函釋：「……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.....。」

90年12月13日台內中地字第9084068號書函釋：「.....法院拍賣不動產所為之投標，屬買賣之法律行為.....其以代理投標為業務，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，而其執行業務過程當受不動產經紀業管理條例之規範。次查本條例第21條至第24條，係規定不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，該經紀業及經紀人員對於重要交易文件（不動產出售委託契約書、承購要約書、定金收據、廣告稿、說明書、買賣契約書）之執業方式，揆諸意旨，經紀業於不動產交易程序未完成前，自得依不動產實際交易進度或情況，適時依本條例規定處理上開需用文件。」

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：

（節錄）

| | |
|-------------------|---|
| 類別 | 乙 |
| 違規事件 | 四、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或 代銷業務者..... 九、下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者 ：.....2.不動產.....承購要約書..... 。 |
| 法條依據 | 第17條..... |
| (不動產經紀業管理條例) | 第22條第1項 |
| 法定罰鍰額度 (新臺幣：元) | 一、處經紀業6萬元以上30萬元以下罰鍰。 |
| 或其他處罰 | |
| 統一裁罰基準 (新臺幣：元) | 第1、2、3、4、5、6、7(含以上)次查獲，分 別處6、10、14、18、22、26、30萬元。並以書 面通知限期30日內改正。 |

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人為一資產管理公司，協助客戶標購法拍房屋，僅提供資訊諮詢、市場分析及提供可以得標之金額，訴願人之員工協助客戶市場價格諮詢服務，與房屋仲介業務截然不同，並非房屋仲介之代理業務。
- (二) 系爭不動產拍賣案件之投標時間為 99 年 4 月 23 日上午 9 時 30 分，客戶係於 4 月 22 日夜間 9 時 30 分邀約訴願人員工前往其住宅中洽談，結束時已是 22 時 30 分，內勤人員業已下班，因此不應以此原因為罰鍰之處分。

三、查訴願人僱用未具備經紀人員資格者從事法院拍賣不動產之代理標購業務及未指派經紀人於不動產委託標購契約書上簽章之違規事實，有卷附不動產委託標購契約書及內政部不動產服務業管理作業系統經紀營業員證書期限查詢作業畫面影本附卷可稽，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其協助客戶標購法拍房屋，僅提供資訊諮詢、市場分析及提供可以得標之金額，與房屋仲介業務截然不同，並非房屋仲介之代理業務云云。按以代理法院拍賣不動產投標業務者，前經內政部 89 年 12 月 26 日台內中地字第 8980474 號及 90 年 12 月 13 日台內中地字第 908 4068 號書函釋示，性質上為從事不動產買賣之代理業務，即與不動產經紀業管理條例所稱「仲介業務」無異。故以代理投標為業務者應為該條例規定之經紀業，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。準此，訴願人既以代理投標為業務者，即為不動產經紀業管理條例規定之經紀業，自應受不動產經紀業管理條例之規範，訴願人主張其所執行之上開業務非房屋仲介業，容有誤解。另訴願人主張客戶邀約其員工於 99 年 4 月 22 日洽談法院不動拍賣案件，結束時已是 22 時 30 分，內勤人員業已下班，因此不應以此原因造成罰鍰之處分乙節。按「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：...二、不動產.....承購要約書。」為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 2 款所明定。經查本件訴願人於交易過程使用之不動產委託標購契約書，為民眾委託訴願人代理標購法院拍賣不動產之契約書，已明確記載標購不動產標示及委託標購之價格，為承購要約性質之重

要交易文件，依上開規定，自應由訴願人指派經紀人簽章，訴願人自難以該委託標購契約書洽談時間係在公司內勤人員業已下班後未及交經紀人簽章為由，而邀免責，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，就前揭 2 違規行為分別處訴願人法定最低額 6 萬元（2 件合計處 12 萬元）罰鍰，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 蔡立文
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
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
委員 范文清
委員 施文真

中華民國 99 年 11 月 3 日

市長 郝龍斌請假

副市長 林建元代行

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）