

訴 願 人 蘇○○

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 11 月 12 日北市地權字第 09930810301 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

民眾向原處分機關檢舉○○有限公司未取得許可經營不動產經紀業前，其員工即訴願人接受民眾委託代理法院拍賣不動產投標業務，民眾並檢具印有「○○有限公司 . . . . . 蘇○○ . . . . . Tel : xxxxx... Fax : xxxxx. . . . .」 「法拍屋. . . . . 電梯華廈. . . . . 民生東路一段○○號○○樓. . . . . 10.3 坪 . . . . . 201 萬. . . . . 速撥專業法拍團隊. . . . .」等資料之名片、物件廣告單及協助標購法院不動產委託書等供原處分機關查處。原處分機關乃於民國（下同）99 年 3 月 30 日分別函請檢舉人、○○有限公司及訴願人以書面提出說明以釐清案情，並於 99 年 9 月 17 日函請臺灣臺北地方法院提供 97 年度執字第 26256 號強制執行事件拍定人投標書，嗣經原處分機關審認訴願人非經紀業而以個人名義與民眾簽訂「協助標購法院不動產委託書」，代理標購法院拍賣不動產，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 項規定，以 99 年 11 月 12 日北市地權字第 09930810300 號函檢送同日同字第 099

30810301 號裁處書命訴願人立即禁止營業，並處新臺幣（下同）10 萬元罰鍰。該函及裁處書於 99 年 11 月 16 日送達，訴願人不服，於 99 年 12 月 9 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 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 5 月 10 日台內中地字第 9007350 號函釋：「.....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 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者，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.....。」  
臺北市府地政處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	違反事件	法條依據（不	法定罰鍰額度	統一裁罰基準
		動產經紀業管	（新臺幣	（新臺幣：元
		理條例）	：元）或其他	）
			處罰	



形一致；是訴願人就此主張，不足採據。又訴願人既已使用廣告宣傳單向不特定人招攬，並報告該法拍資訊，則訴願人所為亦該當內政部 90 年 5 月 10 日台內中地字第 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。至訴願人主張其與民眾簽訂的是協助標購契約，拍定時民眾本人親自到場，訴願人僅從旁輔助，並無代理民眾投標乙節；查臺灣臺北地方法院 97 年度執洪字第 26256 號強制執行投標書，代理人欄載明訴願人之身分證統一編號、連絡電話、出生年月日及「委任人即投標人茲委任蘇○○（即訴願人）先生（女士）為代理人，並有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定之特別代理權」等文字，並有訴願人之簽名蓋章確認。又就法院拍賣不動產以代理投標為業務者，前經內政部 89 年 12 月 26 日台內中地字第 8980474 號及

9

0 年 12 月 13 日台內中地字第 9084068 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該條例之規範。準此，訴願人既以代理投標為業務，自應受不動產經紀業管理條例之規範；是訴願人主張其所執行之上開業務僅係輔助投標而非仲介業，容有誤解。另訴願人雖援引臺灣臺北地方法院 99 年度簡上字第 290 號民事判決而為主張，惟該判決係就雙方當事人因給付報酬事件所為之民事判決，亦無拘束本件訴願決定之效力；是訴願人據以主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定，命訴願人禁止營業及處法定最低額 10 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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

中華民國 100 年 3 月 8 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁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）