



# 研究房地產判決書 才能掌握制高點

主講人：**曾文龍** 博士

簡歷：

大日不動產研究中心 主任

房地產著作40本、房地產實務40年

國立台北科技大學 不動產估價師學分班 主任

估價師、地政士、經紀人、營業員教育訓練

大日不動產研究中心/大日明企管顧問有限公司/大日出版有限公司

地址：台北市忠孝東路四段60號8F 電話：(02) 2721-9527 傳真：(02) 2781-3202 信箱：[bigsun77@ms66.hinet.net](mailto:bigsun77@ms66.hinet.net)



# 主講人簡歷

1. 國立政治大學 地政研究所 法學碩士
2. 菲律賓國立Bulacan State University 商學博士
3. 俄羅斯國立 Khabarovsk 科技大學 博士班
4. 國立新加坡大學不動產估價研究 1989年
5. 中國國立清華大學 現代城市發展國際學術研討會 1990年
6. 北京師範大學出版科學研究院第一屆台灣知名出版人高級研修班 2010年
7. 中華綜合發展研究院 不動產研究中心 主任
8. 國立台北科技大學 不動產估價師學分班主任
9. 國立政治大學公企中心 不動產估價師學分班主任
10. 國立政治大學公企中心 房地產經營與行銷研習班主任
11. 致理科技大學 曾文龍不動產學院
12. 崑山科技大學推廣教育 不動產學分班台北班 主持人
13. 台北市都市更新學會 常務監事兼教育主委
14. 不動產文章及專欄、譯作、不動產著作（理論及實務）40年
15. 現代地政月刊 不動產專欄主筆35年
16. 中國「南方房地產」雜誌 專欄作家
17. 不動產讀書研究會、宇宙讀書會 創始會長（1986年）
18. 中華民國圖書出版協會 常務監事召集人
19. 兩岸出版交流協會監事會 監事會召集人
20. 台北市出版公會 常務監事
21. 不動產實務（房地產投資、土地開發、廣告企劃、行銷、法律）40年
22. 中華民國不動產仲介經紀公會全國聯合會教育訓練 班主任
23. 中華民國建築金獎 評審委員
24. 中華民國Top Sales 金仲獎 評審委員
25. FB社團 快樂大學堂 校長
26. 中華民國消費者文教基金會 房屋委員
27. 中華民國不動產仲介經紀公會全國聯合會 監事
28. 中華民國不動產經紀業營業保證基金委員會 基金委員
29. 中國台商投資經營協會 執行委員、監事
30. 中華知識經濟協會 常務監事召集人
31. 中華兩岸暨國際不動產經貿交易促進會 理事
32. 中華民國土地估價學會 常務監事會召集人
33. 政治大學、台北科技大學、台北商業大學、中興大學、淡江大學、逢甲大學、輔仁大學、佛光大學、景文大學、中華工商研究所、中國生產力、中華徵信所、台南女子技術學院、榮民工程處、中華開發公司、金融人員訓練中心、台電教育訓練中心、農會、政府機關、上海房地產協會、四川大學、北京師範大學…不動產講座。



# 主講人著作及譯作

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 1、文章及譯作發表於報章雜誌         | 1974~迄今 (800篇以上) |
| 2、房地產乾坤                | 1982.10          |
| 3、誰來征服房地產              | 1986.11          |
| 4、不動產行銷學               | 1987.7           |
| 5、房地產過去、現在、未來          | 1988.11          |
| 6、不動產重要法規              | 1990.6           |
| 7、房地產突破速捷法 (原「房地產維他命」) | 1990.8           |
| 8、地政常用法規               | 1992.1           |
| 9、土地法規精論               | 1992             |
| 10、大陸房地產展望暨重要法規        | 1993.2           |
| 11、人間天堂                | 1994.2           |
| 12、房地行銷實戰              | 1994.12          |
| 13、節稅致富妙方              | 1996.11          |
| 14、讀書會創造命運             | 1998.1           |
| 15、房屋推銷王大公開            | 1998.12          |
| 16、不動產經紀人考試法規          | 2001.12          |
| 17、不動產經紀法規精要           | 2003.7           |
| 18、不動產經紀人國家考題解析        | 2003.8           |
| 19、不動產估價師考試法規          | 2004.4           |
| 20、46位房屋金仲獎得主推銷秘訣      | 2005.11          |



# 主講人著作及譯作

21、土地法規與稅法	2023.2
22、20年房屋代銷實戰與法律	2007.5
23、不動產估價師法規暨考古題	2008.5
24、不動產經紀人選擇題100分	2023.9
25、中國房地產常用法規	2011.2
26、不動產經紀人歷屆考題解析	2022.4
27、如何考上估價師？重要法規V.S考古題	2011.8
28、不動產經紀法規要論	2022.9
29、如何考上地政士？重要法規VS.考古題	2021.3
30、掌握大陸房地產兼習簡體字	2014.1
31、頂尖房仲業務高手創富祕訣	2015.7
32、奢侈稅實務判例研析	2015.9
33、考上估價師秘訣、法規、考古題	2021.5
34、宇宙讀書會32年操作實務	2018.5
35、如何順利考取中國房地產證照	2019.5
36、不動產租賃相關判決案例	2020.3
37、公寓大廈管理條例相關判決案例	2021.7
38、不動產常用法規(第68版)	2023.6
39、如何突破房地合一稅	2022.7
40、曾文龍博士詩文集	2023.1





1. 法官 4 個字定天下
2. 好心介紹買賣房屋成交沒有拿錢有觸法嗎？
3. 好心介紹買賣房屋沒有成交有觸法嗎？
4. 沒有證照沒有公司仲介房屋會判刑嗎？
5. 公寓大廈養寵物成為被告？
6. 房子出租很難收回來？
7. 被徵收的土地經過很多年可以收回來嗎？



# 判決書

裁判字號：臺灣士林地方法院 105 年度簡字第 39 號刑事判決

裁判日期：民國 105 年 04 月 29 日

裁判案由：違反不動產經紀業管理條例

臺灣士林地方法院刑事簡易判決 105年度簡字第39號

聲請人 臺灣士林地方法院檢察署檢察官

被告 蕭秋香

上列被告因違反不動產經紀業管理條例案件，經檢察官聲請簡易判決處刑（104 年度偵字第11027 號），本院士林簡易庭認不宜逕以簡易判決處刑（105 年度士簡字第12號），移由本院改依通常程序審理，因被告於準備程序時自白犯罪（105 年度易字第134 號），本院合議庭認宜由受命法官獨任逕以簡易判決處刑，爰裁定改行簡易程序，並判決如下：

## 主 文

蕭秋香非經紀業而經營仲介業務，經主管機關為禁止營業處分後，仍繼續營業，處拘役伍拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

## 事 實

一、蕭秋香明知經營不動產租賃仲介業務，應向主管機關即臺北市政府地政局申請許可後，依法辦理公司或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後始得營業，竟未依規定，自民國102 年1 月間起，多次以個人名義，利用網際網路，在591房屋交易網站上刊登不動產出租廣告而經營不動產租賃仲介業務，嗣經主管機關臺北市政府地政局於103 年5 月30日以北市地0000000000000000 號裁處書處以新臺幣10萬元罰鍰並禁止

其營業，該處分書於103年6月9日合法送達至蕭秋香位於臺北市○○區○○○路○巷○號2樓之住處，並由其本人親自收受。詎蕭秋香明知其已遭禁止營業，仍基於繼續經營不動產租賃仲介業務之犯意，自103年7月間起至104年4月間止（聲請簡易判決處刑書誤載為104年4月間，應予更正），在591房屋交易網站上刊登不動產出租廣告達46筆，並收取服務費，而繼續經營不動產租賃仲介業務，嗣遭民眾檢舉，經臺北市政府地政局人員據報執行稽查後，始查悉上情。

二、案經臺北市政府地政局函請臺灣士林地方法院檢察署檢察官偵查後聲請簡易判決處刑。

## 理 由

一、上開犯罪事實，業據被告蕭秋香於本院準備程序中坦承不諱（見本院105年度簡字第39號卷〔下稱本院卷〕第13頁反面），並有臺北市政府地政局104年9月1日北市地權字第000000000000號函暨所附單一申訴窗戶市政信箱、591房屋交易網站網頁列印畫面1張、591房屋交易網會員資料、遠傳電信股份有限公司提供之門號0000000000號行動電話基本資料、104年6月16日北市地權字第000000000000號函、104年7月23日北市地權字第000000000000號函、臺北市政府地政局104年11月2日北市地權字第000000000000號函暨所附單一申訴窗口市長信箱、591房屋交易網站網頁列印畫面、591房屋交易網會員資料、遠傳電信股份有限公司提供之門號0000000000號行動電話基本資料、103年5月30日北市地0000000000000000號裁處書、送達證書、臺北市政府非稅款收入收據在卷可稽（見臺灣士林地方法院檢察署104年度偵字第11027號卷〔下稱偵卷〕第1頁正面至第8頁反面、第23頁正面、第47頁正面至第54頁正面），足認被告上開任意性自白核與事實相符，應可採信。綜上，本案事證明確，被告犯行洵堪認定，應予以依法論科。

二、核被告所為，係犯不動產經紀業管理條例第32條第2項之非經紀業而經營仲介業務，經主管機關禁止其營業後仍繼續營業罪。按刑事法若干犯罪行為態樣，本質上原具有反覆、延續實行之特徵，立法時既予特別歸類，定為犯罪構成要件之行為要素，則行為人基於概括之犯意，在密切接近之一定時、地持續實行之複次行為，倘依社會通念，於客觀上認為符合一個反覆、延續性之行為觀念者，於刑法評價上，即應僅成立一罪。學理上所稱「集合犯」之職業性、營業性或收集性等具有重複特質之犯罪均屬之，例如經營、從事業務、收集、販賣、製造、散布等行為概念者是（最高法院95年度台上字第1079號、第4686號判決意旨參照）。查，被告所犯本件違反不動產經紀業管理條例第32條第2項之犯行，係屬從事不動產租賃仲介之業務上行為，核其行為態樣本質上即有反覆、延續實行之特性及營業性，應論以集合犯之實質上一罪。

三、爰審酌被告前未曾因犯罪經法院判決執行，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可稽（見本院卷第16頁正面），素行尚佳，惟其明知不動產經紀業管理條例之相關規定，竟漠視法令規範，違法經營不動產租賃仲介業務，衡其所為，已影響主管機關對於不動產經紀業之管理，復難以保障廣大不動產交易者之權益，惟念及被告犯後已知坦承犯行之態度，兼衡其犯罪之動機、目的、手段、違法經營不動產租賃仲介業務之期間長短，暨其小學畢業之智識程度，本案發生前係以從事社區打掃工作及代為仲介房屋出租為生，本案發生後已通過不動產經紀證照考試等生活及經濟狀況，且有被告提出之不動產經紀營業員證明書、專業訓練證明書資以為佐（見偵卷第26頁正面至第27頁正面），暨酌之公訴人亦表示被告惡性非重，請求從輕量刑等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。



四、據上論斷，應依刑事訴訟法第449條第1項前段、第3項，不動產經紀業管理條例第32條第2項，刑法第11條前段、第41條第1項前段，逕以簡易判決處刑如主文。

五、如不服本判決，應自判決送達後10日內，具狀向本院提出上訴。

本案經檢察官李清友到庭執行職務。

中華民國105年4月29日  
刑事第一庭法官 林靖淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受送達後10日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)「切勿逕送上級法院」。

書記官 白瑋伶

中華民國105年4月29日

附錄本判決論罪科刑法條依據：不動產經紀業管理條例第32條

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10萬元以上30萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣10萬元以上30萬元以下罰金。



# 判決書

裁判字號：

臺灣新北地方法院 102 年度簡字第 15 號判決

裁判日期：

民國 102 年 03 月 28 日

裁判案由：

不動產經紀業管理條例

臺灣新北地方法院行政訴訟判決

102年度簡字第15號

102年3月14日辯論終結

原 告 施秀鳳

被 告 新北市政府地政局

代 表 人 康秋桂（局長）

訴訟代理人 黃美娟

歐彥熙

高文斌

上列當事人間因違反不動產經紀業管理條例事件，原告不服新北市政府中華民國101年11月7日第0000000000號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。 訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 一、事實概要：

緣被告接獲訴外人洪韻庭申訴因購買新北市○○區○○街○○巷○○弄○ 號5 樓致衍生購屋糾紛，並檢附前開購屋之斡旋金保管書，經被告調查系爭購屋糾紛係經由原告所仲介，並認定原告曾於民國（下同）91年4月15日取得不動經紀營業員資格，惟於95年4月16日逾期未換發，不動產經紀營業員證明已失效，目前亦無受僱於經紀業，卻提供不動產出售訊息，使承購者需透過原告居間聯繫始獲知物件相關訊息，進而促成交易事實；又原告與訴外人洪韻庭簽署斡旋金暫保管書，其內容已載明物件地址、斡旋金額及斡旋日期，並有代收斡旋款項之事實，原告顯有執行仲介業務之行為，故已違反不動產經紀業管理條例第5條、第7條等規定，遂依同條例第32條第1項規定，以101年6月19日北地價字第0000000000號函併附同文號處分書處原告新臺幣（下同）10萬元罰鍰，並應立即停止營業。原告不服，提起訴願遭決定駁回後，遂提起行政訴訟。

### 二、本件原告主張：

（一）原告雖曾經營仲介，但今已離開行業多年，本案之檢舉人（買方）是原告女兒之大學同學，賣方是與伊認識22年之老朋友，此為不爭之事實。本案之買方結婚之後曾向原告女兒提起想尋找中永和之房屋，原告女兒正巧知悉原告之老友有意出售在中和之公寓，故原告女兒便請原告幫助以滿足心願。因此買方在無任何廣告媒體資訊下，透過原告女兒請託原告幫忙此事，由此可知，原告並非檢舉人所稱「經營仲介」。

（二）原告並無民法第565條規定：「稱居間者，為當事人約定，為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」之所謂媒合業務稱為「居間」契約情事。基於純屬幫助年輕人購屋成家之善意，本案之買方當時表示願意事成之後捐獻公益善款「做功德」，此也為不爭之事實。因此事後，轉託原告立即將8萬元匯入「社團法人中華國際大悲咒水功德會」。買方並未「給付報酬」及利益。

(三) 斡旋金是一種談判技巧，斡旋金方式是民間自創，並無明確法律定義專為不動產經紀所能用。原告純屬基於幫助年輕人購屋成家之善意方便使用之。

(四) 訴願決定書謂原告違反不動產經紀業管理條例第32條，非經紀業而「經營仲介」者，處10萬元罰鍰。其未能審視本人年屆70，已處於退休狀態，並未「經營」牟利收受報酬之事實，忽略「倘該仲介行為屬其特定業務項目」，而將本人視為「經營仲介業務者」而處罰。

(五) 26年舊屋有漏水是正常之現象，賣方表示已按正常程序修妥且附保固書等，只是買方一再過份要求70幾萬的修漏費用，包含屋頂貼磁磚等不當要求，又不願解約退屋，故雙方衍生買賣糾紛。本案訴諸民事法庭，當庭審判長更曾向買方說：「你們當時沒簽訂仲介買賣契約，既無合約，如何能要求退還8萬元。」，可見檢舉人挾怨報復本人。

(六) 基於上述5點，本人非仲介，亦無收取他方之報酬，也無簽訂仲介買賣契約。且真正嚴格說，介紹人應是原告女兒，是他請我幫助他同學買房子。如此必須承擔罰款，本人不服裁處。

(七) 原告並聲明：訴願決定及原處分關於罰鍰部分均撤銷，訴訟費用由被告負擔。

### 三、被告則抗辯：

(一) 按「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。...」、「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；...」、「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，... 第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。...」、「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10萬元以上30萬元以下罰鍰。...」、「違反第三十二條：非經紀業而經營仲介或代銷業務者。...一、經查獲者處十萬元罰鍰，並禁止其營業(修正前為並即停止營業)；仍繼續營業者，依本條例第32條第2項規定移送司法機關。...」分別為不動產經紀業管理條例第4、5、7、32條及新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準第2點項次陸(修正前為項次伍)所明定。

(二) 另按內政部90年5月10日台內中地字第00000000號函：「...稱居間者，依民法第565條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，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...」、內政部90年8月31日台(90)內中地字第00000000號函規定：「...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...」、內政部94年5月4日內授中辦地字第0000000000號函規定：「...有關非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之行為認定...6. 收受斡旋保證金...8. 收取不動產仲介服務報酬...」併予陳明。

(三) 本案係訴外人申訴經由原告仲介購屋因故衍生糾紛，經被告於101年5月10日函請妥處並檢送案關文件供稽，惟未獲原告回覆，經被告多次電話聯繫，原告僅表示已循法律途徑解決。復依訴外人檢附本案斡旋金保管書，載明購買標的、斡旋價格及已繳款金額等交易資訊，且於保管人欄位亦為原告具名，原告所為已有違反上開規定之虞，被告遂依行政程序法第102條之規定，於101年6月5日以北地價字第000000000000號函請原告提出說明，嗣原告於101年6月10日回覆略以：「...二、買方事前已知道我要捐獻，所以付給我8萬元車馬費...四、買方多次要求賣方付70幾萬修漏費用，賣方要找人修漏，買方均不同意，故衍生此買賣糾紛，實非本人責任。」，原告復於行政訴訟補正狀提出係女兒的朋友想買房子，知悉伊老友有意售屋，便請伊幫忙、檢舉人表示願意事成後捐8萬元做為公益善款「做功德」、斡旋金並無明確定義專為不動產經紀業所使用及並無簽訂仲介買賣契約書，係檢舉人挾怨無理報復之舉，故原告主張並無仲介行為、無收取報酬及無簽訂仲介契約等云云。

(四) 雖原告提出上述主張，惟依原告提供房屋出售訊息，使承購者須透過原告居間聯繫始獲知物件相關訊息，進而居間促成交易事實，已有違反內政部函釋所稱居間事實。且原告與本件訴外人簽署斡旋金暫保管書，其內容已載明物件地址、斡旋金額及斡旋日期，並有代收斡旋款項之事實，原告顯有執行仲介業務之行為，然依上開函釋意旨，收取斡旋金於客觀形式上足以讓一般人判斷係代替買方與賣方議價，進而居間促成成交機會。另據訴外人陳稱此8萬元為仲介費用，而原告稱此8萬元為善款做功德，惟不論實際情形如何，因依內政部函釋規定，其本不以收取服務報酬為要件，故無法以此論點主張其並非執行仲介業務，故原告所陳實屬推諉之詞。

(五) 查不動產經紀業管理條例第32條之立法意旨，係明定未取得仲介證照而擅自營業，或經撤銷許可而仍經營仲介業者，處以較重罰鍰並禁止營業。有關處罰對象，未為公司或商業登記者為行為人，其立法目的在於保障合法經紀業，並期望經由合法業者所具有之專業知能，善盡對於交易過程應負擔之注意義務，以減少消費糾紛並保障民眾財產權益。另原告曾於91年4月15日取得不動產經紀營業員資格，惟於95年4月16日逾期未換發，不動產經紀營業員證明已失效，原告亦無受僱於經紀業，卻以個人名義為他人執行仲介業務，復因未善盡調查及注意責任，進而產生糾紛，已未能保障消費者權益，又原告既曾取得不動產經紀營業員資格，於不動產專業自具備相當知識，本應了解未經許可之不動產經紀業不得執行仲介業務之規定，更應負擔較一般人為重之注意義務，俾保障消費者權益，並促進不動產交易市場健全發展。

(六) 被告並聲明：駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

四、本件原告並非經主管機關之許可得從事不動產經紀業者，因訴外人洪韻庭欲購買房屋，乃透過本件原告介紹，並曾交付5萬元之「斡旋金」予原告保管，並由原告簽立「斡旋金暫保管書」予洪韻庭，並由原告出面與賣方洽談價格後，成交價格為810萬元，嗣洪韻庭並因此事而支付8萬元予原告等情，

業為原告所坦承（見本院102年3月14日言詞辯論筆錄），且有斡旋金暫保管書1紙（見本院卷第39頁）附卷可稽，是此一事實自堪認定；則二造之爭點厥係：原告之本件行為是否屬「非經紀業而經營仲介業務」？

五、本院之判斷：

（一）按不動產經紀業管理條例第4條規定：「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。」，同條例第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。」，同條例第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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」，另按新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準第2點之附表項次5規定：「違反第三十二條：非經紀業而經營仲介或代銷業務者。一、經查獲者處十萬元罰鍰，並即停止營業；仍繼續營業者，依本條例第32條第2項規定移送司法機關。」。

（二）經查：

1、原告並非經主管機關之許可得從事不動產經紀業者，詎其竟介紹訴外人洪韻庭向賣方購屋，且收取、保管5萬元之「斡旋金」，並原告簽立「斡旋金暫保管書」予洪韻庭，且係由原告出面與賣方洽談價格後而成交，嗣洪韻庭並因此事而支付8萬元予原告，業經認定如上述，則被告據之認定原告為「非經紀業而經營仲介業務」，乃依不動產經紀業管理條例第32條及新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準第2點之附表項次5等規定，裁處罰鍰10萬元，於法洵屬有據。

2、雖原告猶執前揭情詞為主張，然查：

(1)原告所為上開行為，顯係從事不動產買賣之居間業務，自屬經營仲介業務，是原告空言伊僅係幫助別人而非從事仲介業務云云，核無足採。

(2)又房地產仲介業的營業內容，營業方式影響房地產交易市場之穩定與發展，且與交易當事人之權利義務息息相關。基於管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展之目的，乃制定不動產經紀業管理條例，其規範內容諸多係著眼於經紀業及經紀人員之管理。而『居間』二字之本意係指居於兩造簽約當事人間，為之報告或媒介契約之行為，即居間行為之標的可能係單純之報告訂約機會，亦可能係斡旋契約使之訂立，至於居間行為有償與否，並不致影響居間行為之本質。有償之居間行為，固因民法將居間契約列為獨立契約類型，使相關之權利義務關係應適用民法關於居間乙節之規定，但其報告或媒介契約的客觀行為，相較與民法居間契約定義有別之無償居間行為，二者並無差異。復觀之不動產經紀業管理條例第4條關於仲介業務的用辭定義為「仲介業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務」，參以不動產經紀業管理條例係管理不動產經紀業之法規及其立法目的，顯然條文中之「居間」係指居間行為，並未區別該居間行為究係有償與否。從而，只要是從事仲介業務，不問有無收取報酬，即應受不動產經紀業管理條例所規範，故本件原告縱使未收受報酬亦本無解於其違法經營仲介業務之事實。

(3)況且，依原告於101年6月10日函覆被告之函件（見本院卷第51頁）內容以觀，其亦載明：「買方事前已知道我要捐獻，所以『付給我八萬元車馬費』，並說她這樣也能共享功德。」，是該8萬元足認即係本件仲介之報酬無訛；雖原告就此曾提出匯款單及中華國際大悲咒水功德會出具之收據影本各1紙（見本院卷第24之1頁、第24之2頁）為證；惟原告亦自承匯款時之匯款人名義係伊自己（見本院102年3月14日言詞辯論筆錄），雖其後之收據上載明感謝「施秀鳳」、「洪韻庭」，然原告既因仲介洪韻庭購屋而收受洪韻庭所交付之8萬元，即屬取得「報酬」，至於原告收受該8萬元後究係如何使用要屬另事，均不影響其取得報酬之客觀事實。

六、綜上所述，原告所訴核無足採，被告依不動產經紀業管理條例第32條及新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準第2點之附表項次5等規定，就罰鍰部分裁處原告最低度之罰鍰10萬元，認事用法並無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合，原告徒執前詞，訴請撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。



七、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第236條、第98條第1項前段，判決如主文。

中華民國 102 年 3 月 28 日

行政訴訟庭 法官 陳鴻清

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（原判決所違背之法令及其具體內容或依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本），並應繳上訴裁判費新臺幣3,000元。

書記官 傅淑芳

中華民國 102 年 3 月 29 日



# 判決書

裁判字號：臺灣臺北地方法院 106 年度簡上字第 390 號民事判決

裁判日期：民國 107 年 03 月 23 日

裁判案由：確認租賃關係存在

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度簡上字第390號

上訴人 陳阿足

訴訟代理人 蔡雅涵

被上訴人 楊媯雲

訴訟代理人 林秀蓮

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於民國106年6月30日本院新店簡易庭106年度店簡字第58號第一審判決提起上訴，本院於107年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

## 主文

上訴駁回。第二審訴訟費用由上訴人負擔。事實及理由 一上訴人主張：伊自民國66年起，向被上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路○○號3樓房屋（下稱系爭房屋），直至95年間均定期簽立租賃契約，95年3月20日簽立之租約（下稱系爭租約）期滿後，兩造未再另行簽約，惟伊仍繼續居住在系爭房屋，並按月繳納租金，依民法第451條規定，兩造自96年3月20日起成立不定期租賃契約。

詎被上訴人於105年8月4日寄發存證信函告知欲將系爭房屋收回自住，依民法第450條（誤載為第452條）第2項及土地法第100條第1款規定，終止兩造租賃契約，並限期返還系爭房屋。然被上訴人旅居日本多年，近年均委他人與伊接洽系爭房屋租賃事宜，即便為在臺祭拜先夫，臺日往來便利，無收回自用之必要，且伊承租系爭房屋期間支出大筆修繕費用，被上訴人竟草草要求伊搬遷，爰請求確認兩造間就系爭房屋租賃關係存在等語（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴），聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認兩造間就系爭房屋租賃關係存在。

二被上訴人則以：伊雖旅居日本多年，但日籍丈夫已逝，已決意在臺終老，除系爭房屋外，伊在臺並無其他房屋可居住，況上訴人違法轉租系爭房屋予他人，伊自得依法終止租約，請求上訴人返還系爭房屋等語置辯，並聲明：上訴駁回。

三兩造均不爭執其等就系爭房屋前有不定期租賃關係存在，被上訴人於105年間通知上訴人欲終止租約、請求返還房屋，上訴人主張被上訴人終止租約不合法，系爭房屋租賃關係存在，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人時；次按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，土地法第100條第1款、第2款、民法第443條第1項前段分別定有明文。又所謂收回自住，係指出租人因正當事由有收回自住之必要，並能為相當證明即可（最高法院86年度台上字第3311號民事判決意旨參照）。

(二)被上訴人主張其雖旅居日本多年，然因日籍丈夫亡故，且自身年事漸老，盼能有在臺親友相伴，遂預計返臺居住，已在新北市三芝區北海福座購置其往生後之蓮位，亦將亡夫牌位同設於北海福座，除系爭房屋外，在臺並無其他房屋可供居住等情，業據其提出身分證、亡夫牌位照片、北海福座使用證明書、全國財產稅總歸戶財產查詢清單為證（見原審卷第21頁-第27頁），堪以採信，其主張要收回系爭房屋自住，應為可採。上訴人抗辯臺日往來便利，被上訴人回臺祭拜先夫並無不便，顯無收回系爭房屋自住之必要性云云，並不可採。

(三)再上訴人確有於104、105年間將系爭房屋轉租他人一節，有上訴人與訴外人曾建勛簽立之房屋租賃契約書在卷可憑（見原審卷第16-20頁），並據證人即被上訴人之手足楊少華、楊中明及鄰長杭達偉證述明確（見原審卷第53頁反面-第55頁、第57頁反面），上訴人對此亦不爭執，堪信為真實。被上訴人主張兩造間有禁止轉租之約定一情，提出系爭租約為證（見租約第8條：乙方【即上訴人】未經甲方【即被上訴人】同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分轉租由他人使用，原審卷第13頁），上訴人雖稱為被上訴人管理系爭房屋之楊少華曾同意其轉租，並囑咐應慎選房客云云，然此經證人楊少華具結否認（見原審卷第55頁），而上訴人雖於本院二審聲請傳喚其女兒為證人，證明楊少華在與其之電話通話時表示同意轉租，然此對其有利之關鍵證據未經上訴人即時在第一審提出（見本院卷第35頁），尚難認其此部分主張為可採。綜上，兩造間有禁止轉租系爭房屋之約定，上訴人未經被上訴人同意將系爭房屋轉租予第三人，除違反約定，由其有能力承租房屋再轉租予他人以獲取利潤，顯見其非經濟上之弱者，核與土地法第100條保障經濟上之弱勢承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住困境之意旨相違背，自無以上開規定加以特別保護之必要。

(四)被上訴人以收回系爭房屋自住及上訴人違法轉租系爭房屋為由，依系爭租約第8條、民法第443條、土地法第100條第1款、第2款規定終止系爭租約，並以存證信函通知上訴人（見原審卷第28-29頁），自屬合法有據，上訴人請求確認系爭房屋租賃關係存在，即非可取。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴人指摘原判決不當，求為廢棄改判，為無理由，上訴人之上訴應予駁回。

四本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國107年3月23日民事第五庭審判長法官匡偉法官蔡世芳法官陳筠媛以上正本係照原本作成。本判決不得上訴。中華民國107年3月23日書記官施盈如



# 判決書

裁判字號：臺北簡易庭 102 年度北簡字第 10821 號民事判決

裁判日期：民國 102 年 10 月 21 日

裁判案由：損害賠償

臺灣臺北地方法院民事簡易判決 102年度北簡字第10821號

原告 台北松江公寓大廈管理委員會

法定代理人 李俊傑

訴訟代理人 林淑娟律師

被告 柯維德

訴訟代理人 張鈞綸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國102年10月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟元，及自民國一百零二年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

## 事實及理由

一、本件原告起訴時之法定代理人陳真良，於本院審理中，變更為李俊傑，並由其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

## 二、原告主張：

(一) 被告為座落於門牌號碼臺北市○○路○○號之台北松江公寓大廈（下稱系爭大廈）13樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。為確保公共衛生、公共安寧及公共安全，系爭大廈嚴禁飼養寵物（狗、貓、豬），並於98年1月1日起已公告實施新進住戶須立不得飼養寵物之切結書。復於系爭大廈第11屆第1次委員會第8項臨時動議提案三，明載大樓內嚴禁飼養貓、犬等寵物。另於101年2月29日召開之第14屆第6次管理委員會會議通過嚴禁飼養寵物之辦法及罰則，並於同年3月12日將該辦法至函予各住戶。又第14屆規約修正後，已將住戶管理辦法暨決議事項第9條列為規約之一部，該規約經14屆區分所有權人會通過，並於第15屆區分所有權人會議記錄第7項提案討論重新議決，亦訂於第15屆修正版之住戶規約，故系爭大廈新遷入住戶均不得飼養寵物。

(二) 被告欲購買系爭房屋時，被告總幹事即訴外人牛尚文、及時任副主委李俊傑、系爭房屋原屋主涂富美，均告知該大廈不得飼養寵物之規定。第15屆區分所有權人會議係於101年6月12日召開，被告亦有參加，被告於101年5月23日取得系爭房屋所有權狀，並於101年10月中裝潢完工至今因尚未搬入系爭房屋，雖未簽立切結書，惟被告知悉禁止飼養寵物規定之事實甚明。被告分別於102年1月26日、102年3月13日、102年6月10日、102年6月19日牽狗進入本大廈。原告於102年2月2日發函告知被告違反規定，並於102年3月14日函知被告及臺北市政府公寓大廈管理科將依規約處被告2000元罰款，惟被告至今均置之不理，仍帶狗進入本大廈，顯影響住戶安寧、公共安全及衛生，侵害住戶居住權利及自由，並使原告花費時間及律師費提起訴訟，爰依民法第184條、195條請求被告給付20萬元及罰款2,000元，並提出裝潢工程切結書、保證金收據、第11屆第一次委員會記錄、第14屆第6次管理委員會會議記錄、函、第14屆規約修正版、第15屆修正版住戶規約、監視器錄影照片、臺北市政府函、住戶公約及切結書、第16屆第一次管理委員會會議記錄等件為證。聲明：被告應給付原告202,000元，並自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

### 三、被告則以：

(一) 依鈞院100年度訴字第4332號判決，第14屆區分所有權會議，因會議未合法召開，決議不存在，原告主張已欠缺法律依據。且公寓大廈管理委員會為非法人團體，僅有當事人能力，無可主張民法第184條、第195條之損害賠償權利。原告亦未說明何以賠償金額為202,000元，亦未就上開損害賠償要件具體舉證以實其說，顯無理由。

(二) 依第14屆住戶規約第20條第5款，授權管理委員會另訂管理辦法，係變相擴大管理委員會之權力，已逾越公寓大廈管理條例第36條所規定管理委員會之職權範圍，故原告所指之禁止住戶飼養動物之特別規定，屬擅自決議，違反法律強制規定，自屬無效。故「禁止住戶飼養寵物」之規定，係載於第14屆第6次管理委員會決議，並未載明於第14屆之住戶規約，依公寓大廈管理條例第23條第2項第3款之規定，自不生效力。退萬步言，縱使禁止飼養寵物之規定為有效，被告於第15屆區分所有權會議召開前即已成為住戶且飼養寵物，並非在101年6月12日之後始飼養，自不受決議溯及拘束。又原告主張其於98年1月1日公告實施之禁止飼養寵物之規定，原告未能提出當時之規約書面證據，難以採信。另依公寓大廈管理條例第47條第2款、第16條第4項，住戶違反飼養寵物之規定，應由主管機關處罰，而非向法院請求，且亦未准許管理委員會自訂罰則，原告之主張，實屬無據。聲明：原告之訴駁回。

### 四、得心證之理由：

(一) 按住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定；住戶違反前開規定時，管理委員會應予制止或按規約處理，公寓大廈管理條例第16條第5項、第6項規定甚明。本件兩造社區住戶大會於101年6月12日區分所有權會議通過之規約第10條第1款、第3款規約明定嚴禁未來新搬入住戶飼養寵物，違規者將罰款並要求搬離該社區。已飼養寵物之住戶進出該社區公共區域一律採不落地方式，自行採用帆布袋或以籠子攜帶，自101年4月1日起實施，凡未按規定者，第1次罰款

2,000元，存入公共基金內，第2次直接向法院提起民事訴訟，並依規定求償或是要求該住戶立即搬遷該社區，前揭規約在卷可稽。原告並提出被告於102年1月26日14時34分、102年3月13日17時46分、102年6月10日17時54分及102年6月19日20時14分簽其寵物狗進出該公寓大廈大廳櫃臺前之相片，被告縱於該規約修定前已搬入該公寓大廈，惟依上開規約規定，其帶寵物進出公共區域，應採不落地之方式為之，其顯然違反上開該規約之規定，自應依上開規約約定處罰，從而原告請求被告給付罰款2,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，自屬有據，應予准許。至被告辯稱原告係針對其個人處罰、不公平等語，縱令屬實，亦無解於其違反規約之本件事實，其可要求原告依規約處理，然與本件無關。

(二) 按原告依公寓大廈管理條例第38條第1項規定，固有當事人能力，惟其非法人，尤非自然人，甚為顯然，原告以前揭事實依民法第184條第1項及第195條第1項請求被告賠償20萬元，核與上開2法條均以不法侵害他人為前揭要件，原告既非法人及自然人，顯然不符上開要件，其此部分之請求於法無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 102 年 10 月 21 日

臺北簡易庭 法官 劉亭柏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 102 年 10 月 21 日

書記官 黃繡琴

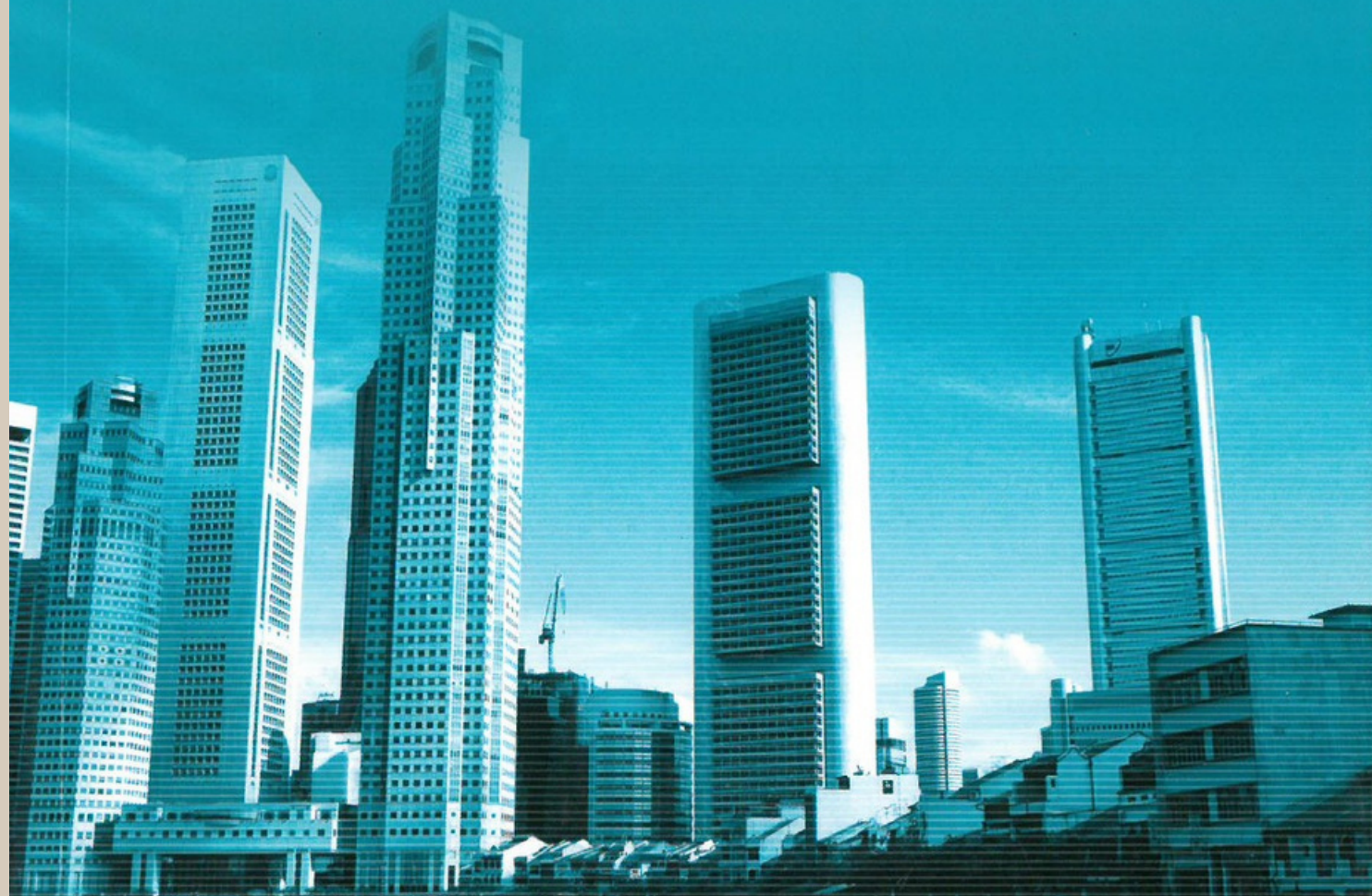


# 不動產租賃相關 判決案例

曾文龍 博士◎主編

# 公寓大廈管理條例 相關判決案例

曾文龍 博士◎主編





# 判決書

裁判字號：臺灣臺北地方法院 103 年度簡上字第 13 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 08 月 27 日

裁判案由：損害賠償

臺灣臺北地方法院民事判決

103年度簡上字第13號

上訴人

即被上訴人 台北松江公寓大廈管理委員會

法定代理人 李俊傑

訴訟代理人 林淑娟律師

被上訴人

即上訴人 柯維德

上列當事人間損害賠償事件，兩造對於中華民國102年10月21日本院臺北簡易庭102年度北簡字第10821號第一審判決各自提起上訴，本院於民國103年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命柯維德應給付台北松江公寓大廈管理委員會新臺幣貳仟元，及自民國一百零二年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及上開部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，台北松江大廈管理委員會在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

台北松江大廈管理委員會之上訴駁回。第一、二審訴訟費用由台北松江大廈管理委員會負擔。

## 事實及理由

一、上訴人即被上訴人台北松江公寓大廈管理委員會（下稱台北松江管委會）主張：

(一)柯維德為座落在門牌號碼臺北市○○路○○號之台北松江公寓大廈（下稱系爭大廈）13樓之1房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。為確保公共衛生、公共安寧及公共安全，系爭大廈嚴禁飼養寵物（狗、貓、豬），並於民國98年1月1日起已公告實施新進住戶須立不得飼養寵物之切結書。復於系爭大廈第11屆第1次委員會第8項臨時動議提案三，明載大樓內嚴禁飼養貓、犬等寵物。另於101年2月29日召開之第14屆第6次管理委員會會議通過嚴禁飼養寵物之辦法及罰則，並於同年3月12日將該辦法致函予各住戶。又第14屆規約修正後，已將住戶管理辦法暨決議事項第9條列為規約之一部，該規約經第14屆區分所有權人會通過，並於第15屆區分所有權人會議記錄第7項提案討論重新議決，並決議追認，亦訂於第15屆修正版之住戶規約，故系爭大廈新遷入住戶均不得飼養寵物。

(二)柯維德欲購買系爭房屋時，訴外人總幹事牛尚文、時任副主委李俊傑、系爭房屋原屋主涂富美，均告知該大廈不得飼養寵物之規定。柯維德於101年5月23日取得系爭房屋所有權狀，並於101年10月中裝潢完工至今因尚未搬入系爭房屋，雖未簽立切結書，惟柯維德有參加第15屆區分所有權人會議，知悉禁止飼養寵物規定之事實甚明。嗣柯維德分別於102年1月26日、102年3月13日、102年6月10日、102年6月19日牽狗進入本大廈。台北松江管委會於102年2月2日發函告知柯維德違反規定，並於102年3月14日函知柯維德及臺北市政府公寓大廈管理科將依規約處柯維德新臺幣（下同）2,000元罰款。且台北松江管委會第16屆第3次管理委員會會議決議將系爭禁止飼養寵物之規定罰則修正為第1次違反罰款3,000元，得連續處罰，第2次違反罰款6,000元，第3次違反罰款9,000元，第4次直接向法院提起民事訴訟，並依規定求償10萬元至20萬元之違規賠償。惟柯維德至今均置之不理，仍帶狗進入本大廈，顯影響住戶安寧、公共安全及衛生，侵害住戶居住權利及自由，並使台北松江管委會花費時間及律師費提起訴訟。爰依住戶規約及民法第184條第1項前段、第195條1項前段請求柯維德給付第1次罰款2,000元及故意帶狗進入系爭大廈之第2次、第3次、第4次之罰款、律師費用及區分所有權人（最主要為管理委員會委員）之精神賠償共200,000元。並於原審聲明：柯維德應給付台北松江管委會202,000元，並自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

六、綜上所述，台北松江管委會依住戶規約、侵權行為之規定，請求柯維德給付200,000元及自起訴狀送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，為無理由，原審就此為台北松江管委會敗訴之判決，核無違誤，台北松江管委會指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另柯維德指摘原審判決其應給付台北松江管委會2,000元，及自102年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息為不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。另被上訴人陳建綦103年4月10日民事辯論意旨狀，係在本院言詞辯論終結後始提出，依法不得採為裁判基礎，併予敘明。

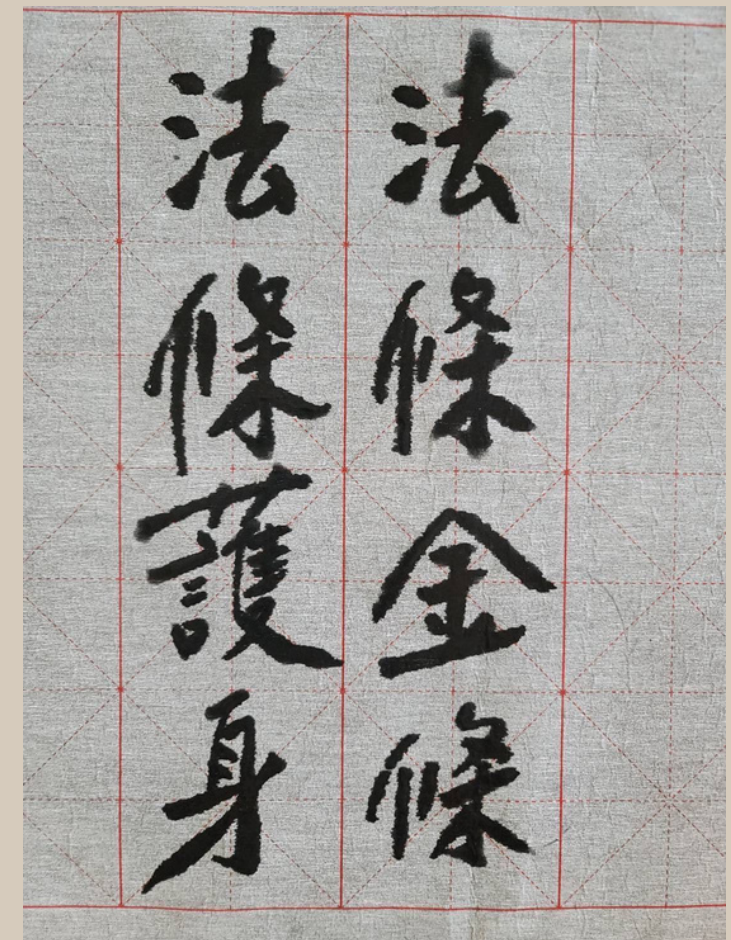
八、據上論結，本件柯維德上訴為有理由，台北松江管委會上訴則無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第463條，判決如主文。

中華民國 103 年 8 月 27 日  
民事第七庭 審判長法官 匡偉  
法官 吳俊龍  
法官 詹慶堂

本件正本係照原本作成

本件不得上訴

中華民國 103 年 8 月 27 日  
書記官 李云馨





# 判決書

裁判字號：臺北高等行政法院 90 年度訴字第 6518 號判決

裁判日期：民國 91 年 12 月 31 日

裁判案由：收回被徵收土地

臺北高等行政法院判決

九十年年度訴字第六五一八號

原	告	甲○○
		乙○○辛○○
		丙○○壬○○
		戊○○丁○○
		庚○○己○○

右九人共同	
訴訟代理人	吳尚昆律師（送達代收人）
	莊守禮律師
被	告
代	表
人	桃園縣政府
代	表
人	癸○○縣長）
訴訟代理人	寅○○
參	加
人	桃園市公所
代	表
人	子○○市長）
訴訟代理人	卯○○送達代
	丑○○

右當事人間因收回被徵收土地事件，原告不服內政部中華民國九十年十一月十六日台（九十）內訴字第 九○○七二九六號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如左：

## 主 文

訴願決定撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

## 事實

### 壹、事實概要：

一、緣坐落桃園縣桃園市○○段埔子小段二○六五、二○八八之三、二○八八之五地號等三筆土地為原告甲○○、乙○○、丙○○、戊○○、庚○○、辛○○、壬○○、丁○○、己○○等所有，被告桃園縣政府為興辦桃園「公十五」公園工程，需用原告所有土地，報經前臺灣省政府七十八年三月三十日七八府地四字第三五七五一號函核准徵收，被告乃據以七十八年五月八日七八府地籍字第六六一○七號公告徵收，完成徵收補償法定程序。

二、嗣原告以其被徵收之土地，迄未依原呈經核准計畫開發使用為由，於八十八年九月二十日向被告請求照原徵收價額收回其被徵收土地，並於八十九年八月一日復又請求，被告乃函請內政部審核，於審核程序進行中，原告於九十年八月十日以被告自原告請求時起逾十一個月尚未作成行政處分為由，提起訴願，遭內政部以被告已於九十年九月二十七日九十府地用字第一七四二○九號函作成處分，其不作為之處分已不存在，原告所提訴願不合法為由，以九十年十一月十六日台（九十）內訴字第九○○七二九六號訴願決定駁回，原告仍表不服，乃向本院提起行政訴訟。案經本院以九十一年十一月二十二日九十年年度訴字第六五一八號裁定，命需用土地之利害關係人桃園縣公所參加本件被告之訴。

貳、兩造聲明： 一、原告聲明求為判決：（一）、訴願決定、原處分均撤銷。（二）、被告應准許原告等收回桃園市擴大都市計畫公十五公園用地所徵收之桃園市○○段埔子小段二○六五地號之土地。 二、被告聲明求為判決：駁回原告之訴。

參、兩造之爭點： 一、原告主張之理由：（一）、按土地徵收條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理，此在土地徵收條例第六十一條訂有明文。查本件徵收日期係在七十八年間，在八十九年二月五日土地徵收條例生效日前，是以本件申請收回土地乙案，尚無適用土地徵收條例第九條之餘地。

據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依行政訴訟法第九十八條第三項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 三 十 一 日

臺 北 高 等 行 政 法 院 第 五 庭

審 判 長 法 官 黃 清 光

法 官 帥 嘉 寶

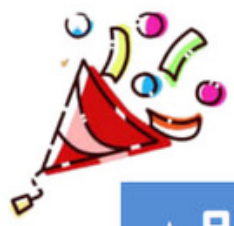
法 官 劉 介 中

右為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 三 十 一 日

書 記 官 黃 明 和



# 不動產經紀人考照班

☆即日起☆ 完成報名並繳費者，立即領書閱讀！提前準備喔！



● 另有實體課程

超效率！超秘笈！名師教學、高上榜率！黃金證照！

◆ 班主任：**曾文龍** 教授  
 簡介：國立政治大學地政研究所畢業  
 不動產教學、演講、作家.....35年  
 北科大、北商大、政大.....不動產講座

◆ 主流師資群：  
 ◎ 國立政治大學地政研究所博士、碩士  
 ◎ 不動產專業名律師  
 ◎ 輔導國家高考、普考名師



◎ 費用：16000元(含書籍)。

◎ 報名方式：1. 請先填妥報名表並先回傳

2. 完成匯款後請務必將匯款收據傳真或來電確認

歡迎Line報名詢問

◎ 匯款資訊：匯款銀行：永豐銀行·忠孝東路分行(代碼807)

戶名：大日明企管顧問有限公司，帳號：101-001-0014239-9

大日不動產研究中心/大日明企管顧問公司/大日出版社

~ 歡迎來電索取簡章/報名表 ~

報名電話：(02) 2721-9527 地址：台北市忠孝東路4段60號8樓

傳真專線：(02) 2781-3202 網址：<http://www.bigsun.com.tw>

大日國家考照班 30年口碑

## 地政士、不動產經紀人

### 雲端課程

另有  
實體課程

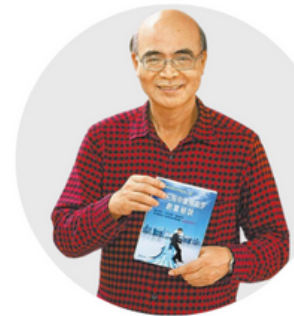
✓ 有方法 ✓ 有訣竅 ✓ 超效率 ✓ 超密技

本班學員**超高錄取率！金榜題名**

鄧芯婷(第1名)、劉秋德、陳順騰、簡美惠、祝文青、唐國豐、吳淑惠、溫婉菁...等  
 林玉黛(第2名)、林志明、徐慧娟、羅珮瑄、魏韶德、林暉珊、羅瑞蓮、張美姝...等  
 許雅婷(第4名)、黃榮松、鄧順方、江怡慧、廖淑娟、李沛穎、郭建隆、翁俐玲...等  
 宋瑞賢(第6名)、徐美鈴(第11名)、陳品睿、陳德儒、羅致迎、張家瑜、林美玲、薛天印等

主流師資群

- ◎ 國立政治大學地政研究所博士
- ◎ 國立政治大學地政研究所碩士
- ◎ 不動產專業名律師
- ◎ 輔導國家高考、普考名師



班主任 **曾文龍** 教授

- ◎ 國立政治大學地政研究所畢業
- ◎ 不動產教學、演講、作家...36年
- ◎ 北科大、北商大、政大...不動產講座

### 有計畫讀書，如同親臨上課！

課程費用(含書籍)

**\$16,000元**

報名專線：02-2721-9527

★ 完成報名並繳費者  
可先領書閱讀，提早準備！



大日不動產研究中心/大日明企管顧問公司/大日出版社  
 地址：臺北市大安區忠孝東路4段60號8樓(捷運忠孝復興站3號出口)  
 電話：02-2721-9527 / 傳真：02-2781-3202  
 LINE ID：bigsun77



# 46位 房屋金仲獎 得主 推銷秘訣

年薪百萬的仲介高手，  
不斷創造 **銷售巔峰**  
**成交百分百** 的秘訣！  
46位 **金仲獎** 得主  
成功經驗的分享，  
教您如何在不動產界  
創造 **行銷奇蹟**！

房地產資深權威 曾文龍 主編

# 如何突破 房地合一稅？

曾文龍 博士  
陳嫻因 會計師  
編著

房地合一稅：房地合一課徵所得稅制度。

在政府打房砲火猛攻之下，房地合一稅新制，  
確實讓賣房時要付出的成本增加了！  
因此，買賣房屋時一定要了解  
各種稅費種類與節稅妙方，  
聰明護緊荷包！



# 國立臺北科技大學 NO.25

## 不動產估價師學分班 (實體教學和遠距教學並行)

### 狂賀！曾文龍老師學員高中估價師

張○華(第二名)、賴○甄(第三名)、陳○暉、傅○美、伍○年、李○塘...  
宋○一、柯○環、林○瑜、林○廷、郭○鈺、邱○忠、黃○保、韋○桂...  
張○鳳、王○猛、林○暉、林○娟、吳○秋、鄭○吟、徐○駿(第一名)...

### 高地位、高收入，不動產行業中的TOP1！

◎報考資格：依考選部規定需大學專科以上畢業，並修習考選部規定相關學科至少六科，自101年1月起，修習科目其中須包括不動產估價及不動產估價實務。合計十八學分以上者(含四大領域)，即可取得報考不動產估價師考試資格。(詳情依考選部公告為主)

◎上課資格：高中職以上畢業，對不動產估價之專業知識有興趣者。

◎上課日期：**113 / 4 / 15** (星期一pm 6:30)

◎班主任：**曾文龍** 博士

簡歷：中華綜合發展研究院 不動產研究中心主任。  
北科大、政大、北商大...不動產講座。  
不動產教學、著作35餘年經驗。

◎師資群：

由北科大、政大、北商大...等名師及高考及格之不動產估價師聯合授課。

◎本期課程：

- |           |     |          |
|-----------|-----|----------|
| 1. 土地利用   | 三學分 | (曾文龍 博士) |
| 2. 不動產投資  | 三學分 | (施甫學估價師) |
| 3. 不動產經濟學 | 三學分 | (林元興 博士) |

◎費用：每學分2,500元(不含教材費)，報名費200元。  
報名1門課程7700元；報名2門課程15,400元；全修3門課程23,100元。

◎上課時間：每週星期一、三、五(晚上 6:30~10:00)

◎上課地點：台北市忠孝東路三段1號(國立臺北科技大學第六教學大樓，開課前另通知上課教室)

◎報名方式：1. 請先填妥報名表並先回傳 2. 完成匯款後請務必將匯款收據傳真並來電確認

◎匯款繳費：報名完成後，系統自動寄發虛擬帳號至電子信箱，請依信件內容之虛擬帳號辦理繳費(報名表上之電子信箱請務必確認正確)

【北科大推廣教育】

電話：(02)2771-6949

傳真：(02)2772-1217

網址：<http://www.sce.ntut.edu.tw/bin/home.php>

國立臺北科技大學  
National Taipei University of Technology

百年名校！

輔導高考訣竅

# 曾文龍博士詩文集

有錢，讓我們學謙卑  
沒錢，讓我們學堅強  
兩者，皆是吾等之貴人  
應作如是觀

曾文龍

• 人間寬容  
• 困難中成長  
• 千江有月·萬里藍天  
• 勵志人生

• 得健康·得天下  
• 詩·文學·人生  
• 莫泥手札  
• 風雲一生

【25年輔導台灣各縣市考上不動產經紀人】

# 113年不動產經紀人 考前『總複習』雲端課程



最後衝刺！四堂課頓悟！

班主任 曾文龍博士

- ☀ 不動產經紀相關法規概要
- ☀ 土地法與土地相關稅法概要
- ☀ 不動產估價概要
- ☀ 民法概要

課程費用：3000元。

匯款銀行：永豐銀行 (代碼:807)-忠孝東路分行

戶名：大日明企管顧問有限公司

帳號：101-001-0014239-9

匯款或轉帳完成後~請來電或LINE確認~

姓名	聯絡電話	地址	服務單位

大日不動產研究中心/大日明企管顧問有限公司/大日出版社



地址：台北市忠孝東路四段60號8樓(捷運忠孝復興站3號出口)

電話：(02)2721-9527 / 傳真(02)2781-3202

LINE ID：bigsun77

# 不動產經紀人 歷屆考題解析

## 本書特色

- 系統完整
- 解析詳實
- 編排順暢
- 事半功倍
- 觀念清晰
- 提高效率
- 目標明確
- 金榜題名

曾文龍 博士 編著