

訴 願 人 江○○

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 100 年 5 月 11 日北市地權字第 10031318700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文
訴願駁回。

事實

民眾於民國（下同）100 年 1 月 17 日以市長信箱陳情訴願人並無不動產仲介經紀業登記許可，卻於○○租屋網等網站刊登多筆租屋廣告，並檢附印有「……○○有限公司……江○○……Mobile：xxxxxx 地址：……南京東路○○段○○號○○樓之○○ 專線：xxxxxx 電話 xxxxxx 傳真：xxxxxx 統一編號：xxxxxx」等內容之名片供原處分機關查處。案經原處分機關上網查詢，發現該○○租屋網刊登有代理人為江小姐（聯絡手機號碼：xxxxxx）之多筆出租廣告物件，並查得該手機為訴願人所持有，乃以 100 年 3 月 10 日北市地權字第 10030621800 函請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明，經訴願人以 100 年 3 月 25 日說明函回復原處分機關，其因不瞭解相關法令規定為朋友代刊租屋廣告，並已停止刊登。嗣經原處分機關審認訴願人未向原處分機關申請經營經紀業許可，即於網路刊登多筆租屋廣告從事不動產租賃之居間或代理業務，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 100 年 5 月 11 日北市地權字第 10031318700 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並禁止其營業。訴願人不服，於 100 年 5 月 31 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。」

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：（節略）」

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 （不動產經紀業 管理條例）	第 32 條
法定罰鍰額度或 其他處罰	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.....。
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、本件訴願理由略以：訴願人在不瞭解相關規定下，單純為朋友代理刊登租屋廣告，殊不知違反相關規定，並於接獲通知後，立即撤下廣告；且訴願人並未從租屋廣告中成交物件及獲取利益，對訴願人裁處 10 萬元罰鍰，並不符合比例原則，更何況訴願人目前無工作所得收入，10 萬元罰鍰將對訴願人造成沉重負擔，無法支付此罰鍰，請從輕裁罰。
- 三、查本件原處分機關審認訴願人未經申請經營經紀業許可，即於網路刊登多筆租屋廣告從事不動產租賃之居間或代理業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條、第 7 條規定之事實，有民眾提供之訴願人名片及系爭網頁資料等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其在不瞭解相關規定下，單純為朋友代理刊登租屋廣告，殊不知違反相關規定，並於接獲通知後，立即撤下廣告云云。查本案訴願人雖稱其係因不知法令規定而違法，惟法律公布施行後，人民即有遵守之義務，尚不得因不知法規而免除行政處罰責任，行政罰法第 8 條定有明文；且衡酌上情，本件訴願人亦無減輕行政處罰責任之事由。況據原處分機關經紀營業員查詢作業系統列印資料顯示，本案訴願人曾領有 94 登字第

052188 號經紀營業員證明，已較一般人更具專業知識，更應知悉不動產經紀業管理條例等相關規範，訴願主張，不足採據。另訴願人主張其僅因單純為朋友代理刊登租屋廣告，並未從租屋廣告中成交物件及獲取利益，對訴願人裁處 10 萬元罰鍰，並不符合比例原則乙節。查本案訴願人既有上開違規事實，即應依不動產經紀業管理條例第 32 條規定處罰，訴願人有無因此獲得利益並不影響本案違規事實之成立，且本案原處分機關係處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰，自難認有違反比例原則之情事。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰及命其禁止營業，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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

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

委員 傅 玲 靜

中華民國 100 年 7 月 14 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）