臺北市政府 101.03.22.　府訴字第 10109042100 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日更名為臺北市政府地政局）

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 12 月 8 日北市地權字第 10033401100 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 4 月 25 日向本府市長信箱檢舉有非仲介業者，卻於「○○房屋交易」網站刊登租屋廣告情事。案經原處分機關查認該等廣告係訴願人所刊載，乃以 100 年 6 月 17 日北市地權字第 10031744900 號函通知訴願人陳述意見。訴願人於 100 年 10 月 13 日以尚未尋

得部分租賃契約書為由，請原處分機關展延說明時限，經原處分機關以 100 年 10 月 17 日北市地權字第 10032945800 號函通知訴願人於文到 30 日內提出說明。惟因民眾檢舉仍有相同違規情節之廣告刊載情事，原處分機關乃再以 100 年 11 月 21 日北市地權字第 10033257301 號函通知訴願人說明，並經訴願人於 100 年 11 月 25 日提出說明。案經原處分機關審認訴願人未申請經營經紀業許可，即於網路刊登租屋廣告從事不動產租賃之仲介業務，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 項及行為時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 點丙類規定，以 100 年 12 月 8 日北市地權字第 100

33401100 號裁處書處訴願人新臺幣（下同） 10 萬元罰鍰，並禁止其經營不動產經紀業。該裁處書於 100 年 12 月 13 日送達，訴願人不服，於 101 年 1 月 3 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 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋：「.....未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，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，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範.....。」

94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋：「.....有關非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定.....（一）從事不動產仲介業務之行為.....2.未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。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.....。」

行為時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（新臺幣：元）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：	一、公司負責人、商號負責人或行為人違

元）	反上開規定第 1 次被查獲者，處 10 萬元並立即禁止其營業……。
	……

二、本件訴願理由略以：訴願人為二房東身分，已提供租賃契約書為證；且因不瞭解相關規定，漏未刪除「專業房屋代租」等易滋誤會文字，於接獲通知後，立即刪除該不當文字；且訴願人以屋主身分登載廣告，並非仲介人員，亦未收仲介費用，足證訴願人並無未經許可經營不動產經紀業或從事不動產仲介業務之情形。

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，即於網路刊登租屋廣告從事不動產租賃之仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之事實，有系爭網頁資料等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其為二房東身分，已提供租賃契約書為證；且因不瞭解相關規定，漏未刪除「專業房屋代租」等易滋誤會文字，於接獲通知後，立即刪除該不當文字；且訴願人以屋主身分登載廣告，並非仲介人員，亦未收仲介費用云云。查訴願人前後 2 次經原處分機關查獲於網路刊登 12 筆不動產出租廣告，訴願人雖提供契約書供查，然經比對除其中 1 筆租屋廣告有相符之租賃契約書外，其餘均查無相關證明文件，其空言主張全係以二房東身分刊登租屋廣告，不足採信。另訴願人主張其因不瞭解相關規定，漏未刪除「專業房屋代租」等易滋誤解文字，經原處分機關通知後已刪除乙節，經查訴願人既有刊登多筆租屋廣告及於廣告中加註接受委託代為出租、尋屋字樣屬實，以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵，且對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產租賃之違規事實，依內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋

，即為經營不動產仲介業務之營業行為，訴願人受原處分機關通知後始刪除廣告中不當字眼，純係事後改善行為，不影響本件違規事實之成立。又訴願人主張其在廣告中未使用仲介人員身分，亦未收取仲介報酬云云。然依內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 90836

24 號函釋意旨，仲介業務尚非以收取服務報酬為其必要條件，是訴願主張，核不足採。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，並禁止其經營不動產經紀業，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　吳　秦　雯

中華民國　101　年　3　月　22　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）