

臺北市政府 101.04.25. 府訴字第 10109060300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 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 101 年 2 月 21 日北市地權字第 10130432300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

#### 事實

原處分機關於原處分機關於民國（下同）100 年 8 月 5 日受理民眾檢舉「○○公司」未經申請許可經營不動產經紀業，於○○○網站（網址：xxxxx）刊登租屋廣告。案經原處分機關函詢刊登租屋廣告網路平台業者、廣告所載手機號碼電信業者及留有相同手機號碼聯絡人廣告物件之網路平台業者後，查得廣告刊登者之身分證號碼、手機號碼、IP 位址等為訴願人所有，復經訴願人於 100 年 8 月 31 日及 11 月 22 日以書面陳述意見後，審認訴願人未向原處分機關申

請經營經紀業許可，即於網路刊登租屋廣告從事不動產仲介業務，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 項規定，以 101 年 2 月 21 日北市地權字第 10130

432300 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並禁止其營業。該裁處書於 101 年 2 月 23 日送達，訴願人不服，於 101 年 3 月 19 日向本府提起訴願，4 月 5 日補充訴願理由，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。」

臺北市政府地政局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：「本局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)	違反法條	第 5、7 條
	裁罰法條	第 32 條
法定罰鍰額度 (新 臺幣：元) 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第 1 次被 獲者，處 10 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並立即禁 止其營業……。 ……	

二、本件訴願及補充理由略以：系爭廣告非訴願人刊登，不清楚為何會有訴願人電話號碼在上面，原處分機關僅憑手機號碼屬訴願人所有而作出行政處分，過於草率；且訴願人於 100 年係任職○○房屋仁愛圓環店，從事不動產租賃買賣業務，無需用其他方式從事不動產仲介。

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，有系爭廣告網頁畫面資料、網站會員註冊資料、通聯調閱查詢單、網站廣告 IP 位址資料、IP 位址用戶查詢資料等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭廣告非其刊登，不清楚為何會有其電話號碼在上面，原處分機關僅憑手機號碼屬訴願人所有而作出行政處分，過於草率云云。查本件原處分機關除向電信業者調閱手機號碼所有人資料外，亦向系爭廣告網路平台業者及留有相同手機號碼及聯絡

人之廣告物件網路平台業者查詢刊登者之資料及 IP 位址，經查得廣告刊登者之身分證號碼、手機號碼及 IP 位址等均為訴願人所有，始予裁處，非僅依據系爭廣告記載之手機號碼屬訴願人所有而為處分。訴願人雖主張系爭廣告非其刊登，惟未提出具體資料供調查，尚難對其為有利之認定。另訴願人主張其於 100 年係任職○○房屋仁愛圓環店，從事不動產租賃買賣業務部分，據卷附原處分機關答辯書所載，原處分機關曾向該店（經紀業名稱：○○有限公司）查詢是否僱用訴願人為不動產經紀人員及所刊登廣告物件是否執行公司仲介業務，經該店函復略以：「……○○○約於（100 年）4 月下旬至本公司面試，試用期為 4 月下旬至 7 月 31 日……未達試用規定，……於 7 月 31 日通知不適

任

至今……。」及「……來函廣告產品……經查本公司並無此產品……。」有該店 101 年 2 月 17 日函影本 2 份附卷可稽。是訴願主張，不足採憑。從而，原處分機關

依

前揭規定，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰並禁止其營業，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	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
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 4 月 25 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）

