

臺北市政府 101.08.23. 府訴字第 10109121400 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 5 月 21 日北市地權字第 10131341400 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）101 年 3 月 7 日經由市長信箱檢舉訴願人並無不動產仲介經紀業登記許可，卻於○○○網刊登租屋廣告，從事不動產仲介業務，並檢附網址供原處分機關查處。案經原處分機關函詢刊登租屋廣告網路平台業者及廣告所載手機號碼電信業者後，查得訴願人於 101 年 2 月 27 日至 3 月 5 日間於網路刊登租屋廣告計 4 件，乃以 101 年 3 月 28 日北市地權字第 101

30806700 號及 101 年 4 月 10 日北市地權字第 10130831600 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人

於 101 年 4 月 6 日及 5 月 3 日提出陳述意見表示，係受友人之託代為上網刊登出租房屋，並未從

事不動產仲介業務。案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登記許可，即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 5 月 21 日北市地權字第 10131341400 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10

萬元罰鍰，並禁止營業。該裁處書於 101 年 5 月 25 日送達，訴願人不服，於 101 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。……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；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為……。」

94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋：「……一、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，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件……並請參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：（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……15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者……。」

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（	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行

新臺幣：元）或	為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……	
其他處罰		
統一裁罰基準（	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開規	
新臺幣：元）	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：訴願人僅係幫朋友在網路刊登租屋廣告，並無仲介事實，且有朋友提供委託出租房屋證明；另訴願人已取得不動產經紀營業員證明。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經申請經營經紀業登記許可，即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、訴願人 101 年 4 月 6 日及 5 月 3 日陳述意見書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其僅係幫朋友在網路刊登租屋廣告，並無仲介事實，有朋友提供委託出租房屋證明；且其已取得不動產經紀營業員證明云云。查本件訴願人既經原處分機關於○○○網查得其於 101 年 2 月 27 日至 3 月 5 日間於網路刊登租屋廣告計 4 件，且訴願人於 101

年 5 月 3 日之陳述意見書中自承為案外人○○○、○○○所有之 10 餘間小套房刊登租屋廣告，又提供案外人○○○委託刊登出租房屋之書面資料，敘明其所有之 8 間套房委託訴願人刊登出租，已足認訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介反覆經營業務之表徵，且有對不特定人特定不動產公開進行招攬或媒合不動產租賃之違規行為，依前揭內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號及 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 094072

4941 號函釋，即為經營不動產仲介業務之營業行為。另訴願人取得不動產經紀營業員資格，與訴願人是否違反上開規定無涉。是訴願主張，不足採據。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 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 覃 正 祥
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 8 月 23 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。

（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）