

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 102 年 1 月 25 日北市地權字第 10230094400 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 12 月 19 日電話檢舉○○有限公司（下稱○○公司）並無不動產仲介經紀業登記許可，卻於本市大安區○○○路○○巷○○號○○樓從事不動產仲介業務。案經原處分機關於 101 年 12 月 21 日下午 4 時 20 分派員至現場查核，查得該公司市招看板、名片

、不動產物件資料

、承租人承租條件確認書、租屋暫收款收據等事證，乃當場拍照取證並製作查處紀錄表。嗣原處分機關以 101 年 12 月 24 日北市地權字第 10133532300 號函通知該公司負責人即訴願人陳

述意見，經訴願人以 102 年 1 月 7 日說明書提出說明。原處分機關審認該公司未向原處分機關申請經營經紀業登記許可，即從事不動產經紀業務，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 102 年 1 月 25 日北市地權字第 10230094400 號裁處

書，處訴願人新臺幣（下同） 10 萬元罰鍰，並立即禁止經營不動產經紀業。該裁處書於 102 年 1 月 31 日送達，訴願人不服，於 102 年 2 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 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 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者……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……5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者……7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者……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：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丁
違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。
違反法條	本條例第 5 條、第 7 條
法條依據	
裁罰法條	本條例第 32 條
裁罰對象	公司負責人、商號負責人或行為人
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	一、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 次被查獲者，處 10 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業……。
---------------	--

二、本件訴願理由略以：訴願人及所雇用之員工於○○公司可經營業務之前，並未開始從事不動產出租業務；又訴願人已完成○○公司名稱及所營事業登記預查申請表，預定即將完成所有程序始開始對外招攬業務。原處分機關認定事實及裁罰對象顯有錯誤，請撤銷原處分。

三、查訴願人為○○公司負責人，原處分機關審認該公司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，有原處分機關 101 年 12 月 21 日查處紀錄表、訴願人、員工名片及該公司市招看板、不動產物件資料、承租人承租條件確認書、租屋暫收款收據等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其本人及所雇用之員工於○○公司可經營業務之前，並未開始從事不動產出租業務；又訴願人已完成該公司名稱及所營事業登記預查申請表，預定即將完成所有程序始開始對外招攬業務云云。按不動產經紀業管理條例第 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……。」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……。」查本件原處分機關於 101 年 12 月 21 日前往○○公司營業場所查核時，查該公司市招看板、訴願人及其員工名片、不動產物件資料、承租人承租條件確認書、租屋暫收款收據等事證，依前揭內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號

函釋意旨，該公司違法經營不動產仲介業務之營業行為，堪予認定，原處分機關依不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項裁罰該公司之負責人即訴願人，並無違誤。是訴願主張，不足採據。另訴願人已完成該公司名稱及所營事業登記預查申請表，與該公司是否違反上開規定無涉，尚難據此而對訴願人為有利之認定。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 萬元罰鍰並立即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 丁 庭 宇  
 委員 蔡 立 文  
 委員 王 曼 萍  
 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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 4 月 18 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）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）