

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 23 日北市地權字第 10230093000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關受理民眾檢舉，經函詢網路廣告所載行動電話號碼電信業者後，查得訴願人無不動產仲介經紀業登記許可，卻於民國（下同）101 年 11 月 30 日在○○○網刊登租屋廣告計 3 件，從事不動產仲介業務，乃以 102 年 1 月 4 日北市地權字第 10230009400 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人於 102 年 1 月 21 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廣告，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 102 年 1 月 23 日北市地權字第 10230093000 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 102 年 1 月 29 日送達，訴願人不服，於

102 年 2 月 20 日向本府提起訴願，3 月 14 日補正訴願程式，4 月 12 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。……五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之間或代理業務。……。」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。
法條依據	違反法條
	本條例第 5 條、第 7 條
	裁罰法條
	本條例第 32 條
法定罰鍰額度（新臺幣：	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負
元）其他處罰	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第
元)	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、本件訴願及補充理由略以：原處分機關應究明「經營仲介」法定要件為何，豈可因訴願人刊登數則廣告即謂「經營仲介」，昧於訴願人受僱於○○股份有限公司之事實；另檢附訴願人 101 年 7 月至 12 月行動電話帳單影本供參，試問每個月 200 元左右之通話費，如

何遂行經營仲介業務？

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 102 年 1

月 21 日陳述意見書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應究明「經營仲介」法定要件為何，豈可因訴願人刊登數則廣告即謂「經營仲介」，昧於訴願人受僱於○○股份有限公司之事實；另檢附訴願人 101 年 7 月至 101 年 12 月行動電話帳單影本供參，質疑每個月 200 元左右之通話費，如何遂行經營仲介業務云云。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定，所謂仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。查本件訴願人於○○○網刊登不同地址之租屋廣告計 3 件，且均留有訴願人聯絡電話供聯絡；復於 102 年 1 月 21 日之陳述意見

書中自承受屋主委託刊登租屋廣告，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，且有對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產租賃之居間或代理行為，依前揭不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定及內政部 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 0940724941 號函釋意

旨，核屬經營不動產仲介業務行為。則本件訴願人既未向原處分機關申請經營經紀業登記許可即經營不動產仲介業務，依法自應受罰。另訴願人提出與○○股份有限公司簽訂之派遣勞動契約，說明訴願人自 101 年 9 月 20 日起需至○○股份有限公司工作，及提出行動電話通話費用帳單，說明其應繳金額甚少等節，尚與本件違規事實認定無涉。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 丁 庭 宇

委員 蔡立文
委員 王萍
委員 劉德宗
委員 紀吉聰
委員 戴麗東
委員 范清文
委員 王茹韻
委員 傅玲靜
委員 吳雯秦

中華民國 102 年 5 月 30 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）