

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 5 月 28 日北市地權字第 10231535300 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關因處理民眾消費爭議申訴案件，查得訴願人無不動產仲介經紀業登記許可，於本市士林區○○○路○○號以○○團隊名義僱用員工從事不動產仲介業務，並以 xxxxxx 為聯絡電話，於本市○○○路○○號及○○號等租屋地址張貼租屋廣告及於網路刊登租屋售屋廣告（下稱系爭廣告）。經訴願人於民國（下同）102 年 3 月 29 日以書面陳述意見後，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，又訴願人前已因相同違規情節並因多次查獲仍屢再犯，情節嚴重，經原處分機關以 100 年 5 月 3 日北市地權字第 10031153100 號裁處書處新臺幣（下同

）20 萬元罰鍰在案，本案係再次違反前揭規定，乃依同條例第 32 條第 1 項及統一裁罰基準規定，以 102 年 5 月 28 日北市地權字第 10231535300 號裁處書，處訴願人 30 萬元罰鍰，並立即禁

止經營不動產經紀業。該裁處書於 102 年 5 月 30 日送達，訴願人不服，於 102 年 6 月 26 日向本府

提起訴願，8 月 8 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。」

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。
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
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)	四、公司負責人、商號負責人或行為人被查獲
	經裁處罰鍰並命其禁止營業，於停止營業
	後，再遭查獲者，按前次罰鍰金額加罰 10
	萬元（最高以 30 萬元為限），並立即禁止
	其營業，仍繼續營業者，依本條例第 32 條
	第 2 項規定移送司法機關。

二、本件訴願及補充理由略以：系爭廣告非訴願人刊登，原處分機關應調查訴願人與本市德行東路 8 號及 233 之 1 號屋主是否有簽約或授權行為。

三、查訴願人未經申請經營經紀業登記許可，卻僱用員工以○○團隊名義從事不動產仲介業務，並以 xxxxxx 為聯絡電話，於租屋地址及網路刊登租屋售屋廣告，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定，且訴願人曾因相同違規情節，經原處分機關以 100 年 5 月

3

日北市地權字第 10031153100 號裁處書處 20 萬元罰鍰在案之事實，有卷附消費爭議申訴資料表、租賃定金收據、離職員工陳述書、現場採證照片、廣告網頁列印資料、行動電話門號用戶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訴願人刊登，原處分機關應調查訴願人與本市○○○路○○號及○○號屋主是否有簽約或授權行為云云。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……。」查系爭廣告記載聯絡電話為「xxxxxx」，經原處分機關向電信業者查詢確認該門號屬訴願人所有，而該門號帳單地址「臺北市士林區○○○路○○號○○樓」與訴願人名片所載○○團隊總公司地址相同（亦與本案訴願書所載訴願人地址一致），有卷附行動電話門號用戶資料及訴願人名片影本附卷可憑；又訴願人於本市士林區○○○路○○號以○○團隊名義僱用員工從事不動產仲介業務之事實，有卷附消費爭議申訴資料表、租賃定金收據、離職員工陳述書等可稽，則依前揭內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋意旨，訴願人有違法從事不動產仲介

業

務營業行為，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 項所為裁罰，並無違誤。訴願人雖主張系爭廣告非其刊登，惟未提出具體資料以供調查，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 30 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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

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 8 月 15 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）