

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 6 日北市地權字第 1

0230906700 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）102 年 3 月 26 日檢舉訴願人以○○有限公司（下稱○○公司）名義與民眾簽立承租要約書，並檢附相關資料請原處分機關查處；另原處分機關亦於○○○網查得 2 筆租屋廣告於廣告網頁及所附照片均載有○○公司，惟查○○公司並未向原處分機關申請經營經紀業登記之許可。嗣原處分機關以 102 年 3 月 29 日北市地權字第 10230906710 號函通知該公

司負責人即訴願人提出書面說明，經訴願人以書面提出說明。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，且該公司前已因相同違規情節，經原處分機關以 93 年 10 月 29 日北市地一字

第 09333198000 號函處該公司負責人即訴願人在案，本次係第 2 次違反上揭規定，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 6 日北市地權字第 10230906700 號裁處書，

處訴願人新臺幣（下同）20 萬元罰鍰，並立即禁止經營不動產經紀業（含撤除所有廣告）。

該裁處書於 102 年 5 月 9 日送達，訴願人不服，於 102 年 6 月 6 日在本府法務局網站聲明訴願，

7 月 3 日補具訴願書，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. 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……5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。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、本件訴願理由略以：訴願人因過去加入該網站（註：○○○網）會員，將父親及妻子所託店面代登在網站上，並無親友以外的物件，也沒有收取費用，而承租要約書只是代父親確定租賃條件及代收訂金。

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，有卷附檢舉書、承租要約書、廣告網頁影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因過去加入○○○網站會員，將父親及妻子所託店面代登在網站上，並無親友以外的物件，也沒有收取費用，且承租要約書只是代父親確定租賃條件及代收定金云云。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.....。」查本件原處分機關查得○○公司於網路刊登租屋廣告 2 則，且訴願人亦自承其有代簽訂承租要約書及代收定金等行為，依前揭內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號及

申請許可即從事不動產仲介業務，且係第 2 次違規，依前揭規定及裁罰基準，處訴願人 20 萬元罰鍰並立即禁止營業，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（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 劉成焜

中華民國 102 年 9 月 12 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）