

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 8 月 28 日北市地權字第 10232065800 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，查得訴願人無不動產仲介經紀業登記許可，卻於○○○網刊登售屋廣告且帶看房屋，原處分機關乃以民國（下同） 102 年 8 月 2 日北市地權字第 10232065810 號函請訴願人陳述意見，經訴願人於 102 年 8 月 7 日以書面陳述意見後，原處分機關據○○○網提供之會員刊登廣告資料、檢舉人提供之定金單、廣告列印畫面、支付命令聲請狀、訴願人提供帶看房屋客戶資料等影本，審認訴願人確有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之事實，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 8 月 28 日北市地權字第 10232065800 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 9 月 4 日送達，訴願人不服，於 102 年 10 月 2 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 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……7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者……」

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：元)	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或其他處罰或行為人 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：訴願人自 100 年 8 月 1 日離開○○店後未再工作，每週一、三、五要至醫院洗腎，也沒能力經營不動產業務。屋主○先生與其妻請訴願人幫忙他們自售，沒有簽訂房屋銷售仲介委託書，且訴願人沒有收取仲介費、服務費，實未違反規定。

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○○○網會員刊登廣告資料、定金單、廣告列印畫面、

支付命令聲請狀、訴願人 102 年 8 月 7 日陳述意見書及訴願人帶看房屋客戶資料等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張自 100 年 8 月 1 日離開○○店後未再工作，每週一、三、五要至醫院洗腎，也沒能力經營不動產業務。屋主○先生與其妻請訴願人幫忙他們自售，沒有簽訂房屋銷售仲介委託書，且訴願人沒有收取仲介費、服務費，實未違反規定云云。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款、第 5 條及第 32 條規定，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；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，並處行為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，而所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又依內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號

函釋意旨，未設有店面或辦公室，以名片、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；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；代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者；收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者等行為，皆係從事不動產仲介業務之行為。查本件據卷附○○○網會員刊登廣告資料、定金單、廣告列印畫面、支付命令聲請狀、訴願人 102 年 8 月 7 日陳述意見書及訴願人帶看房屋客戶資料等影本顯示，訴願人自 100 年 8 月 1 日於○○店○○有限公司離職後，未經申請經營經紀業登記許可，卻有以個人名義於○○○網刊登房屋廣告計 17 則、帶數名客戶看屋、收受不動產買方定金並轉交賣方、以支付命令聲請狀要求不動產賣方支付不動產交易服務費等數項從事不動產仲介業務之行為，揆諸前揭規定及函釋意旨，已足認訴願人反覆實施不動產仲介行為，而屬經營不動產仲介業務，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。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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 11 月 28 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）