

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 103 年 8 月 6 日北市地權字第 1

0332380400 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關查得訴願人未經許可經營不動產經紀業，於名片刊載「法拍屋代標」等營業項目從事不動產仲介業務，乃以民國（下同）103 年 2 月 19 日北市地權字第 10330556000 號函請訴願人陳述意見，經訴願人以 103 年 3 月 5 日函陳述意見表示系爭名片與訴願人無涉。嗣原處分機關查得訴願人因另案違反地政士法事件，經本府以 103 年 5 月 13 日 103 年度地懲字第 3 號懲戒

決定予以申誡 1 次，該決定書載明訴願人於 102 年 11 月間出席會議時曾親自將系爭名片遞交予原處分機關人員，並自承曾使用系爭名片，原處分機關乃以 103 年 5 月 14 日北市地權字第 1033

1532100 號函再次通知訴願人陳述意見，經訴願人以 103 年 5 月 20 日函陳述意見否認有違反規定情事。嗣原處分機關審認訴願人確有未經原處分機關許可經營不動產經紀業，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 103 年 8 月 6 日北市地權字第 10332380400 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 103 年 8 月 7 日送達，訴願人不服，於 103 年

9 月 4 日向內政部提起訴願，經該部移由本府審理，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：……在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）……。」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.....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..... 12. 收取法拍屋代標服務報酬者.....。」

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）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：訴願人從未從事不動產經紀業務或仲介不動產事務，也無實質案件產生，原處分機關查無訴願人違規事證，僅以 1 張名片即認定訴願人有從事不動產仲介業務，顯為臆測，原處分顯有不當。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經許可經營不動產經紀業，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，有載有訴願人姓名、電話之名片及本府 103 年 5 月 13 日 103 年度地懲字第 3 號懲戒決定書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張從未從事不動產經紀業務或仲介不動產事務，也無實質案件產生，原處分機關僅以 1 張名片即認定訴願人有從事不動產仲介業務，顯有不當云云。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、表徵或收取法拍屋代標服務報酬者等，皆屬從事不動產仲介業務之行為。查本件據卷附系爭名片及本府 103 年 5 月 13 日 103 年度地懲字第 3 號懲戒決定書等

影本分別記載：「.....法拍屋代標.....○○○.....國家評選第四屆優良地政士.....TEL:.....」、「.....依被付懲戒人（即訴願人）○○○102 年 11 月間出席會議時親自遞交予本府地政局同仁之名片.....被付懲戒人到會自承曾使用本案卷證名片.....卷證名片既係以被付懲戒人名義印製且確為其持有使用.....。」等語，已足堪認定訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為從事法拍屋代標收取服務報酬之表徵，依前掲規定及函釋意旨，核屬經營不動產仲介業務行為。則本件訴願人既未經原處分機關許可經營不動產經紀業即經營不動產仲介業務，依法自應受罰。縱訴願人未有實質案件發生，亦不影響本件違規行為之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前掲規定及裁罰基準，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（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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 震

中華民國 103 年 11 月 7 日

市長 郝龍斌請假
副市長 丁庭宇代行
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）