

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 9 月 3 日北市地權字第 10332827200 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

民眾分別於民國（下同）103 年 1 月 9 日及 103 年 1 月 20 日檢附網址資料，在本府單一申訴窗口

市長信箱檢舉有疑似非法不動產經紀業者等情事。案經原處分機關函詢刊登租售屋廣告之網路平台業者（○○○網／○○股份有限公司）及廣告所載手機號碼電信業者（○○股份有限公司）並查詢相關資料後，查認訴願人自 101 年 9 月 11 日申請經紀人員離職異動備查至 102 年 9

月 17 日再任職之間並無任職於經紀業之相關紀錄，卻於 102 年 6 月至 103 年 1 月間，以非法之經

紀業名稱於網路刊登租（售）屋廣告，乃以 103 年 7 月 29 日北市地權字第 10332454200 號函通

知訴願人陳述意見，該函於 103 年 7 月 31 日送達，惟未獲訴願人回應。嗣原處分機關審認訴願人確有未經許可經營不動產經紀業，即從事不動產經紀業務之事實，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 9 月 3 日北市地權字第 103328

27200 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 9 月 4 日送達，訴願人不服，於 103 年 10 月 3 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90年8月31日臺內中地字第9083624號函釋：「……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：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：訴願人為不動產經紀業者，當時在○○加盟店，現公司改為○○店，有名片可證；訴願人並不是非經紀業者而經營仲介業務，實因同業競爭激烈，互相抨擊所致，請撤銷原處分。

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 條規定之事實，有訴願人於○○○網刊登租屋廣告列印畫面、○○股份有限公司行動電話基本資料查詢及○○股份有限公司會員刊登資料查詢等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人檢附名片並主張其為不動產經紀業者，為合法經營仲介業務云云。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款、第 5 條第 1 項及第 32 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；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；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。查本件依卷附○○股份有限公司會員刊登資料查詢影本顯示，訴願人於 102 年 6 月 15 日至 103 年 1 月 21 日止，於該網路平臺刊登租（售）屋廣告

計 200 餘則；復依卷附訴願人於○○○網所刊登之租屋廣告影本內容略以：「……○先生……（仲介，收取服務費）xxxxx …… 公司：○○ 分店：○○……自我介紹 您好，我是○○的經紀業者……。」並留有手機號碼及電子信箱供人聯絡使用；是依上開卷證資料，足認訴願人有反覆實施不動產仲介行為，而屬經營不動產經紀業務。次查原處分機關於內政部不動產服務業管理作業系統以「○○」為查詢條件查詢結果，查得 1 筆「○○企業社」，惟該企業社業於 94 年 5 月 9 日廢止許可；另據原處分機關

答

辯陳明，訴願人前任職○○股份有限公司，於 101 年 9 月 11 日申請經紀人員離職異動備查，至 102 年 9 月 17 日再任職於○○有限公司，中間無任職於經紀業之相關紀錄，亦有內政部不動產服務業管理作業系統查詢畫面影本在卷可稽。是訴願人係以非法之經紀業名稱於網路刊登不動產經紀廣告，且以個人名義從事不動產經紀業務，則本件訴願人既未經原處分機關許可即經營不動產經紀業務，其違規事證明確，洵堪認定。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，並立即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 戴東麗
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹

中華民國 103 年 12 月 4 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：臺北市士林區文林路 725 號）