

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 11 月 27 日北市地權字第 10333442900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

新北市政府地政局於民國（下同）103 年 9 月 19 日受理民眾檢舉○○○網上 16 筆廣告物件疑似

未經屋主委託即刊登廣告等情事。案經新北市政府地政局函詢刊登租售屋廣告之網路平台業者（○○○網/○○股份有限公司）得知系爭廣告刊登者資料，以 103 年 9 月 23 日北地價字第 1

031788929 號函通知○○有限公司代表人即訴願人陳述意見並經其於 103 年 11 月 13 日回覆後，

查認○○有限公司未向主管機關申請經營經紀業登記許可，涉違反不動產經紀業管理條例，因該公司營業地址在本市，乃以 103 年 11 月 19 日北地價字第 1032188021 號函移請原處分機關

處理。嗣原處分機關審認○○有限公司未經原處分機關許可經營不動產經紀業，即於網站刊登多筆物件廣告並載明業務範圍包括法拍代標等項目，確有違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定情事，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，以 103 年 11 月 27 日北市地權字第 1033344

2900 號裁處書處○○有限公司負責人即訴願人新臺幣（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 12 月 3 日送達，訴願人不服，於 103 年 12 月 25 日經由原處分

機關向本府提起訴願，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89年12月26日台內中地字第8980474號書函釋示：「……法院拍賣不動產所為

之投標，既屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與本條例所稱『仲介業務』無異……。」。

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	一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為

幣：元）或其他處罰	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：訴願人刊登於○○○網站案件均為法院公開拍賣之案件，且訴願人之公司營利登記表營業項目有不動產買賣業、不動產租賃業、辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務，始刊登法拍屋案件，訴願人並不知法拍屋不能刊登於網站上；訴願人雖於網站上刊登廣告，惟實際並未代理投標，並無從事仲介業務事實，購買人均係親自至法院投標。

三、查訴願人為○○有限公司負責人，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○○○網刊登廣告列印畫面、○○銀行徵才網頁畫面及○○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、至訴願人主張其刊登於○○○網站案件均為法院公開拍賣之案件，且訴願人之公司營利登記表營業項目有不動產買賣業、不動產租賃業、辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務，始刊登法拍屋案件，訴願人並不知法拍屋不能刊登於網站上；訴願人雖於網站上刊登廣告，惟實際並未代理投標，並無從事仲介業務事實，購買人均係親自至法院投標云云。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；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 89 年 12 月 26 日台內中地字第 8980474 號書函釋示意旨，法院拍賣不動

產所為之投標，既屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與本條例所稱仲介業務無異。查依卷附○○股份有限公司會員刊登資料查詢影本顯示，訴願人為負責人之○○有限公司於 103 年 1 月 1 日至 103 年 9 月 27 日止

，於該網路平臺刊登售屋廣告計 35 則；復依卷附○○○網所刊登之售屋廣告影本內容略以：「……買好屋請找○○【大台北地區法拍屋】……○○○……就職公司：○○……業務特長：法拍代標……，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，且網站刊登之法院拍賣不動產物件皆含有售金、單價、格局、坪數面積、地址、特色說明及註明業務特長為法拍代標等資訊，是依上開卷證資料，已足堪認定○○有限公司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，依前揭規定及函釋意旨，核屬經營不動產仲介業務行為。次查原處分機關關於內政部不動產服務業管理作業系統查詢結果，並未查得○○有限公司經紀業許可之資料，是該公司未經原處分機關許可即經營不動產經紀業務於網路刊登不動產經紀廣告，其違規事證明確，洵堪認定。縱訴願人主張未有實質案件發生，亦不影響本件違規行為之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處該公司負責人即訴願人法定最低額 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 楊芳玲
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
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 104 年 3 月 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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）