

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 105 年 4 月 29 日北市地權字第 10531032500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關接獲民眾反映資料後，查得訴願人未經許可經營不動產經紀業，即於○○○刊登不動產租屋廣告（物件編號：RXXXXXXX、RXXXXXXX、RXXXXXXX、RXXXXXXX）從事不動產仲介業務，乃以民國（下同）105 年 3 月 2 日北市地權字第 10530494900 號函通知訴願人於文到 15 日

內以書面陳述意見，案經訴願人以 105 年 4 月 26 日書面陳述意見。嗣原處分機關審認訴願人有未經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 105 年 4 月 29 日北市地權字第 10531032500

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（含撤除所有刊登之廣告）。該裁處書於 105 年 5 月 4 日送達，訴願人不服，於 105 年 5 月 31 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 日台內中地字第 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……。」

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。…… 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）	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：從事經紀業務與慈善公益事業不同，係以獲取報酬為目的，訴願人只是舉手之勞代朋友刊登，並沒有收取任何報酬，也沒有實際從事，怎能謂訴願人從事不動產經紀業務。

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，有載有訴願人手機號碼之系爭網頁及○○股份有限公司105年2月3日書函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張從事經紀業務與慈善公益事業不同，係以獲取報酬為目的，訴願人只是舉手之勞代朋友刊登，並沒有收取任何報酬，也沒有實際從事，怎能謂訴願人從事不動產經紀業務云云。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、表徵或其他具有明顯經營仲介業務之事證者等，皆屬從事不動產仲介業務之行為。另依內政部90年8月31日台內中地字第

9

083624號函釋意旨，不動產經紀業管理條例所稱「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，則可謂為該條例所稱「經營仲介業務者」而應受該條例之規範；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。查本件卷附系爭網頁除載有租金、坪數、型態／現況、車位、地址等不動產出租之相關資訊外並載有「……○先生（代理人）xxxxxx」等字樣，且據訴願人105年4月26日陳述意見書亦陳述略以：「……約3、4年前……才接觸到○○○，知道○○○是很好的平台，就加入會員，也告訴身邊的很多朋友，開始有朋友請我協助代為刊登他們房屋租售事宜……」前述網站網頁內容，既載有不動產物件之租金、坪數、型態／現況、車位、地址及訴願人之手機號碼等資訊，且反覆實施為他人報告訂約機會，已足堪認定訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為從事為他人報告訂約機會之表徵，依前揭規定及函釋意旨，核屬經營不動產仲介業務行為。且前開內政部函釋意旨，亦明示不動產經紀業管理條例所稱「仲介業務」尚非以收取服務報酬為其必要條件。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。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 楊芳玲  
委員 張慕貞  
委員 劉宗德  
委員 紀聰吉  
委員 戴東麗  
委員 葉建廷  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 傅玲靜

中華民國 105 年 8 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）