

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 8 月 15 日北市地權字第 10532116800 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關接獲新北市政府地政局（下稱新北市地政局）民國（下同）105 年 8 月 4 日新北地價字第 1051449496 號函，檢附相關資料就訴願人疑涉違反不動產經紀業管理條例事件移請原處分機關處理；該函記載略以：「..... 說明：..... 二、本案係民眾陳情檢附○○○網站租屋廣告..... 疑涉有違反不動產經紀業管理條例之情形..... 本局..... 查證涉案者資料..... 所留聯繫電話及○○○網站之登記會員皆為○○○君所有，遂..... 函請○君提出說明並檢附案關資料供稽，嗣○君回復表示：『..... 本案所指稱○○○租屋廣告（物件：Rx XXXXXX）係為本人親友所持有之物件，因該親友不熟悉網路操作協助刊登廣告..... 而文化三路、○○○街、○○○路、○○街等則為親友所持有，因親友不熟悉網路操作協助刊登廣告..... 本人雖於 101 年參與經紀人訓練取得資格，僅為習得更多專業技能、取得相關證照，但短期並未考慮實際從事仲介業務，因此未備查於其他經紀業.....』..... 三、..... ○君行為時之戶籍所在係屬貴市..... 移請貴局依權責卓處.....。」等語。嗣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，乃依同條例第 32 條第 1 項及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規定，以 105 年 8 月 15 日北市地權字第 10532116800 號裁處書（下

稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並立即禁止以個人名義經營不動產經紀業（含撤除所有個人名義刊登之廣告）。原處分於 105 年 8 月 19 日送達，訴願人不服，於 105 年 9

月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 21 日補正訴願程式，9 月 26 日補充訴願理由，並

據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、卷查原處分係於 105 年 8 月 19 日送達，訴願人提起訴願之期間末日原為 105 年 9 月 18 日，惟

是日為星期日，應以次日代之；則本件訴願人於 105 年 9 月 19 日提起訴願，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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 32 條第 1 項規定：「非經營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（90）台內中地字第 9083624 號函釋：「……不動產經紀業管理條

例（以下稱本條例）……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；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。……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… …。

三、本件訴願及補充理由略以：訴願人並非為不動產經紀業者，且從未從事、經營或執行任何不動產經紀事務。原處分提及○○○路物件，係親舅媽的房產，約為 100 年左右因經常往來美國且不擅長網路等操作，請訴願人刊登○○廣告，如有實際客戶需求則由舅媽自行洽談或直接轉給仲介處理，此物件已由仲介售出。原處分提及○○○街、○○○街及○○街的物件，係結拜兄弟及其妹妹之物件，請求訴願人協助代為刊登相關廣告。原處分提及之○○○路是鄰居的物件，訴願人過去受其照顧，亦樂於協助刊登廣告。訴願人如為仲介業者，何需透過○○房屋及○○○房屋出售訴願人及配偶之房產，且在當中並未擔任或分享任何仲介收益。訴願人過去亦未主動或被動的收取三位親友相關房屋仲介的費用或酬勞。新北市政府函內所指稱之物件，皆為訴願人個人、配偶或至親好友的房子，訴願人協助其代為在網站上刊登廣告，遇有需求再將聯絡方式提供給屋主評估及聯繫，實非有意經營不動產相關業務，甚或是為了酬勞而居間或執行仲介行為。請撤銷原處分。

四、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○○○網站物件編號：RXXXXXXX 網頁（下稱系爭網頁）影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○○路物件係其舅媽房產，100 年左右請訴願人刊登廣告，如有實際客戶需求則由舅媽自行洽談或直接轉給仲介處理；○○○街、○○○街及○○街的物件，係結拜兄弟及其妹之物件，請訴願人協助代為刊登相關廣告；○○○路係鄰居的物件，

訴願人協助刊登廣告；訴願人如為仲介業者，何需透過房屋仲介公司出售訴願人及配偶之房產；新北市政府函內所指稱之物件，皆為其個人、配偶或至親好友的房子，訴願人協助其代為在網站上刊登廣告，遇有需求再將聯絡方式提供給屋主評估及聯繫，實非有意經營不動產相關業務，甚或是為了酬勞而居間或執行仲介行為云云。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0940

724941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（90）台內中地字第9083624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。查本件原處分機關卷附系爭網頁影本，其聯絡資訊載有：「.....○先生（代理人）0933.. . . . 722」，前述手機號碼與訴願書所載相同，應可認定系爭網頁影本所載之代理人係為訴願人。復依訴願人105年9月19日訴願書內容所載略以：「.....新北市政府函內所指稱..... 6個物件，皆為個人、配偶，或至親好友的房子，僅因為這幾位親友不熟悉網路及○○交易網站的操作，協助其代為在網站上刊登廣告，遇有需求再將聯絡方式提供給屋主評估及聯繫.....」，上開系爭網頁影本內容，載有不動產物件之租金、坪數、型態／現況、車位、地址及訴願人為代理人及其手機號碼等資訊；又訴願自述代為刊登數個物件廣告，遇有需求再將聯絡方式提供給屋主等語；可推知訴願人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，且繼續反覆實施同性質事務，應屬經營不動產仲介業務行為；又不動產經紀業管理條例所稱仲介業務非以收取服務報酬為其必要條件；是訴願人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之違規事實，應堪認定。至訴願人及配偶之房屋是否由仲介公司銷售，核與本件違規事實之判斷無涉。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以個人名義經營不動產經紀業（含撤除所有個人名義刊登之廣告），並無不合，原處分應予維持。

六、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 袁秀慧（請假）
委員 王曼萍（代理）
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 陳愛娥
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 105 年 12 月 6 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）