

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 106 年 2 月 10 日北市地權字第 10630224700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係任職於案外人○○有限公司（下稱○○公司）之經紀營業員（證明字號：【 100】登字第 161864 號）；原處分機關查得訴願人於○○網刊登之不動產租屋、售屋廣告（物件編號：RXXXXXXX、RXXXXXXX、RXXXXXXX、RXXXXXXX、SXXXXXXX、SXXXXXXX；下稱系爭廣告）未註記經紀業名稱，○○公司有涉及違反不動產經紀業管理條例情事，乃通知該公司依限提出說明；經○○公司表示系爭廣告之房源屬訴願人親友持有，與該公司無涉。嗣原處分機關審認訴願人以個人名義刊登系爭廣告，未經許可經營不動產經紀業，乃以民國（下同）105 年 11 月 10 日北市地權字第 10532983600 號函通知訴願人於文到 15 日內就其所涉上開違反不動產經紀業管理條例情事陳述意見，經訴願人以 106 年 1 月 26 日書面向原處分機關陳述意見。嗣原處分機關審認訴願人非經紀業而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 項規定，以 106 年 2 月 10 日北市地權字第 10630224700 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 106 年 2 月 14 日送達，訴願人不服，於 106 年 3 月 6 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：……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。……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。……。」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……。」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.....。」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（90）台內中地字第 9083624 號函釋：「.....說明：.....二、

....『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.....』.....主管機關自應依本條例第三十二條規定予以處罰.....；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.....（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。.....」

101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016041656 號函釋：「一、按不動產經紀業管理條例（以

下簡稱本條例）第 5 條、第 7 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及加入登記所在地之同業公會方得營業.....。又依上開規定意旨，受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外執行或經營仲介或代銷業務，否則除有違本條例第 16 條規定『為自己執行業務』之虞外，亦有違本條例第 32 條規定『以非經紀業型態經營仲介或代銷業務』之虞.....」

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：（節錄）」

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：訴願人於○○○網刊登之系爭廣告，係依該平台業者之規範，以代理人身分代為刊載，非以該平台上之業務為業，不構成從事不動產仲介業務之行為。另訴願人為合法考取之經紀營業員，所屬之○○公司為合法設立之不動產經紀業。請撤銷原處分。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經許可而經營不動產仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 條規定之事實，有系爭廣告、○○股份有限公司 105 年 8 月 30 日數字（法

）字第 1050830001 號函附資料及○○股份有限公司通聯紀錄查詢結果等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其為合法考取之經紀營業員，非以於房屋交易網刊登廣告為業，無經營不動產仲介業務之行為云云。經查：

(一) 按經紀業係指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；次按經紀業應向主管機關申請許可且經許可後，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；復按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，而經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務；另按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；此觀諸不動產經紀業管理條例第 4 條、第 5 條第 1 項、第 7 條第 1 項及第 32 條第 1 項等規定自明。又按從事不動產仲介業

務之行為，包含以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等（內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋意旨參照）。

(二) 依上開規定及函釋意旨，經主管機關許可並辦理公司登記等及加入登記所在地之同

業公會之經紀業者，始得經營不動產買賣、租賃之居間、代理等仲介業務；是以，受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外經營仲介或代銷業務，否則該當不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項規定之裁罰要件（內政部 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016041656 號函釋意旨參照）。

查本件依卷附內政部不動產服務業管理作業系統查詢資料影本所載，訴願人係經紀業者即○○公司所僱用之經紀營業員（證明字號：【100】登字第 161864 號），依上開規定及函釋意旨，訴願人僅得以○○公司名義對外執行不動產買賣、租賃之居間、代理等仲介業務，不得以訴願人自己名義對外經營仲介業務。

(三) 然依卷附系爭廣告影本所示，除物件編號 Sxxxxxxx (地址：臺北市松山區○○○路○○段○○巷) 外，其餘皆載有「○先生 (代理人)」；另據○○股份有限公司 105 年 8 月 30 日數字 (法) 字第 1050830001 號函附資料及○○股份有限公司通聯紀錄

查

詢結果等影本所示，系爭廣告係由○○○網之會員「○先生」所刊登，而依「○先生」之會員基本資料所載行動電話號碼「xxxxx」進行查詢，該行動電話之持機人為訴願人；則訴願人刊登系爭廣告之事實，堪予認定。是以，本件訴願人既於不特定多數人可共見共聞之○○○網上，以代理人名義刊登系爭廣告，亦於訴願書自承其係經屋主允諾代為刊登系爭廣告，並附上訴願人為他人報告訂約機會等內容之資料；則訴願人以廣告此足以使不特定多數人知悉之方法，從事不動產買賣、租賃代理之仲介業務，並有繼續反覆實施之行為，核屬未經許可而經營不動產仲介業務之行為（內政部 90 年 8 月 31 日【90】台內中地字第 9083624 號函釋意旨參照），依法

應

予裁處。

(四) 又查經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，而廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；違者，處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 2 項及第 29 條第 1 項第 3 款定有明文。

本件

依訴願人於訴願書所附之○○公司委託銷售契約書影本記載，委託標的（地址：臺北市內湖區○○路○○巷○○弄○○號○○樓，即系爭廣告之物件編號 Sxxxxxxx）之受託人為○○公司，而訴願人以代理人名義刊登該售屋廣告，並未註明經紀業即○○公司名稱，似係○○公司是否涉及違反不動產經紀業管理條例第 21 條規定之問題，尚難認訴願人就此物件經營仲介業務。惟依原處分機關 106 年 2 月 10 日北市地權字第 10630224700 號裁處書之事實欄所載略以：「.....○○○網廣告（物件編號

：RXXXXXXXXX、RXXXXXXX、RZZZZZZZ、RXXXXXXXXX、SXXXXXXXXX、SXX【X】XXX等）....
..僅編號 SXXXXXXXXX 屬個人資產，其餘案件.....違規屬實，爰處分如主旨。」係就系爭廣告（排除物件編號 SXXXXXXXXX）之刊登行為，以訴願人非經紀業而經營仲介業務為由，依上開管理條例第 32 條第 1 項規定裁處；有關編號 SXXXXXXXXX 廣告對訴願人予以裁處部分，理由雖有不當，然訴願人有非屬經紀業而經營不動產仲介業務之違規事實，已如前述。從而，原處分機關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，依前揭規定及裁罰基準，並無不合，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）
委員 張慕貞（代行）
委員 柯格鐘
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 106 年 5 月 23 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）