

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 3 月 10 日北市地權字第 10630515400 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

新北市政府地政局接獲民眾於民國（下同）105 年 11 月 21 日陳情，稱○○○網站刊登之不動產租屋廣告（物件編號：RXXXXXXX，下稱糾爭廣告）涉有違反不動產經紀業規範之情事。經向該網站經營業者○○股份有限公司（下稱○○公司）及糾爭廣告與該網站會員資訊所留連絡電話（分別為 XXXXX、XXXXX）之電信服務提供者○○股份有限公司（下稱○○）查知糾爭廣告及其他共 720 則廣告係訴願人所登載，乃以 106 年 2 月 7 日新北地價字第 10601832521 號函

通知訴願人於文到 15 日內以書面陳述意見，經訴願人於 106 年 3 月 2 日以書面陳述意見後，查

認訴願人有非不動產經紀業而執行仲介業務，違反不動產經紀業管理條例之情事，因訴願人戶籍地址在本市，爰以 106 年 3 月 7 日新北地價字第 1060421037 號函移請原處分機關辦理。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 106 年 3 月 10 日

北市地權字第 10630515400 號裁處書處訴願人新臺幣（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）。該裁處書於 106 年 3 月 16 日送達，訴願人不服，於 106 年 4 月 10 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。……。」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……。」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（90）內中地字第 9083624 號函釋：「……本案未具不動產經紀

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	一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人

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：訴願人未有被當場查獲違反相關法令之實際行為，且於刊登期間也無心從事相關業務，請查明。

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，有系爭廣告、○○公司回復電子郵件、○○105 年 11 月 25 日及 106 年 2 月 10 日書函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其未有被當場查獲違反相關法令之實際行為，且於刊登期間也無心從事相關業務云云。按不動產經紀業管理條例第 4 條第 4 款、第 5 款、第 5 條、第 7 條及第 32 條規

定，該條例所稱經紀業，係指依該條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號，而仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；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；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；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，並處行為人等 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。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 (90) 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。查本件卷附系爭廣告載有租金、坪數、樓層、現況、地址等不動產出租之相關資訊，且系爭廣告所留聯絡電話 XXXXX 及○○公司回復電子郵件說明系爭廣告會員資訊所留連絡電話 XXXXX，據○○105 年 11 月 25 日及 106 年 2 月 10 日書函回

復內容，該 2 支手機用戶均為訴願人；另訴願人 106 年 3 月 2 日陳述意見書亦陳述略以：

……本人原本打算要到相關不動產公司從事，便性急預先將有意要出租的資料大致曝

光……」是訴願人亦不否認為其刊登，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，從事為他人報告訂約機會之表徵，依前掲規定及函釋意旨，核屬經營不動產仲介業務行為。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，原處分機關依前掲規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰及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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
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
委員 劉昌坪

中華民國 106 年 6 月 27 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 2 48 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）