

訴 願 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市地政局

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 109 年 9 月 18 日北市地權字第 10960248341 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陳情反映，於臺北市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓（下稱案址）涉有非法從事仲介業務之情事，經原處分機關於民國（下同）109 年 8 月 21 日派員至案址辦理不動產經紀業業務檢查，查得案址外窗張貼多筆房屋買賣或租賃廣告，訴願人並於現場陳述有幫忙朋友出租房屋等語。嗣原處分機關審認訴願人未經許可經營不動產經紀業，卻張貼多筆房屋買賣或租賃廣告，留有其聯繫電話，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等規定，以 109 年 9 月 18 日北市地權字第 10960248341 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。原處分於 109 年 9 月 23 日送達，訴願人不服，於 109 年 9 月 26 日向本府提起訴願，並據

原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書之行政處分書發文日期及文號欄記載：「109 年 9 月 18 日北市地權非字第 10960248341 號」並檢附原處分影本，訴願人應係誤繕原處分字號，揆其真意，應係對原處分不服，合先敘明。

二、按不動產經紀業管理條例第 1 條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」

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.....。」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：「.....『按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 4 條第 4 款及第 5 款、第 5 條、第 32 條分別規定.....本案未

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

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.....（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 3 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、本件訴願理由略以：訴願人自有土地 11 筆房屋 9 棟，為自有房屋租售買賣需要在自宅門口玻璃門張貼自宅租售廣告；鄰居要求訴願人於自宅門口空白處張貼其出租公告，出租行為自理，訴願人從未收取仲介費，原處分事實欄竟稱訴願人幫助出租房屋並收取微薄費用，與事實不符，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，有原處分機關 109 年度 106 號不動產

經紀業業務查處紀錄表（乙表）及案址勘查照片等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其自有土地 11 筆房屋 9 棟，為自有房屋租售買賣需要在自宅門口張貼廣告；鄰居要求訴願人於自宅門口空白處張貼其出租公告，出租行為自理，訴願人從未收取仲介費，原處分事實欄竟稱訴願人幫助出租房屋並收取微薄費用，與事實不符云云。經查：

- （一）按不動產經紀業管理條例第 1 條所規範之立法意旨，在於不動產經紀業影響房地交易市場之穩定與發展至鉅，涉及交易雙方當事人權利義務重大，為健全管理機制，乃於該條例第 4 條、第 5 條及第 7 條等明定經營不動產經紀業，須以公司或商號之型態執行仲介等業務，並應向主管機關申請許可及加入登記所在地之同業公會後方得營業。又該條例第 32 條第 1 項裁罰之行為主體，含有公司負責人、商號負責人或行為人，縱未設立公司或商號，而以個人名義違反規定經營仲介業務者，即屬以「行為人」身分違反該條之行政法上義務，仍符合該規定之行為主體。復依內政部 90 年 8 月 31 日台（90）內中地字第 9083624 號函釋意旨，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，則可謂為不動產經紀業管理條例所稱經營仲介業務者，而應受該條例之規範；再依內政部 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、表徵；或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或其他具有明顯經營仲介業務之事證等，屬從事不動產仲介業務之行為。

- （二）查本件卷附案址勘查照片載有多筆不動產物件之售價、坪數及聯絡電話為「XXXXX」等相關資訊，且依原處分機關 109 年度 106 號不動產經紀業業務查處紀錄表（乙表）記載：「查處時間 109 年 8 月 21 日 查處對象 ○○事務所 地址臺北市中正區○○路（街

)○○段○○巷○○號○○樓.....業者陳述意見：有朋友請幫忙出租房子.....」且於查處結果勾選「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」及「收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者」等欄並經訴願人簽名確認在案；次查訴願書所載訴願人電話為「xxxxx」，與卷附案址勘查照片所載聯絡電話號碼一致。是訴願人於案址就特定不動產公開進行招攬不動產買賣之行為，依前揭規定及函釋意旨，應屬經營不動產仲介業務行為。訴願人未經原處分機關許可經營不動產經紀業而擅自從事不動產仲介業務，依法自應受罰。訴願人主張其無收取仲介費一節，依上開內政部 90 年 8 月 31 日台（90）內中地字第 9083624 號函釋意旨，仲介業務

尚非以收取服務報酬為其必要條件，是其縱未收取仲介費，仍不影響本件違規事實之成立。至訴願人主張其係出售及出租自有土地 11 筆房屋 9 棟，惟訴願人未具體舉證其於案址張貼之多筆不動產物件均為其所有，是訴願人就此主張，尚難採作對其有利之認定。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 萬元罰鍰及禁止其以個人名義經營不動產經紀業，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  
委員 張 慕 貞  
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  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 11 月 11 日  
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：臺北市士林區福國路 101 號）