

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

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 100 年 1 月 28 日北市地權字第 10030235500 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文
訴願駁回。

事實

民眾於民國（下同）100 年 1 月 4 日以市長信箱陳情訴願人並無不動產仲介經紀業登記許可，卻以天下租屋名義於網站登載租屋廣告，民眾並檢具印有「○○專業物管……林○○……TEL：(02) xxxx-xxxx …… FAX：(02) xxxx-xxxx……松江路○○號○○樓之○○……http://xxxx-xxx……統一編號：xxxxxxxx」 「整合管理……房屋租賃……房屋買賣……」等資料之名片及租賃意願授權書影本等供原處分機關查處。原處分機關乃派員於 100 年 1 月 5 日據名片所載地址（臺北市松江路○○號○○樓之○○）現場查核，並製作不動產經紀業業務查處紀錄表；另以 100 年 1 月 7 日北市地權字第 10030008901 號函請訴願人提出說明以釐清案情。嗣經原處分機關審認訴願人係登記獨資商號「○○專業物管顧問社」負責人，未經向原處分機關申請經營經紀業許可，即於網際網路設有網站從事不動產租賃、買賣之居間或代理業務，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 100 年 1 月 28 日北市地權字第 10030235500 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10 萬元

罰鍰，並禁止其營

業。該裁處書於 100 年 2 月 1 日送達，訴願人不服，於 100 年 2 月 17 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：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」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。」

臺北市政府地政處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：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表……」附表：（節略）

類 別	違規事件	法條依據（ 不動產經紀 業管理條例 ）	法定罰鍰額度（ 新臺幣：元）或 其他處罰	統一裁罰基準 （新臺幣：元 ）
丙	非經紀業而 經營仲介或 代銷業務者 。	第 32 條	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。 ……	一、公司負責 人、商號負責 人或行為人違 反上開規定第 1 次被查獲者 ，處 10 萬元並 立即禁止其營 業； ……。

二、本件訴願理由略以：訴願人自 99 年 11 月 2 日申請公司行號設立至 100 年 1 月 24 日申請註

銷（歇業），僅在籌備期間並未真正進行營業作業，並無原處分機關所述之違法情事；原處分機關僅依據市長信箱民眾片面說詞，並無核對文件之真偽，即對訴願人處罰鍰，請撤銷罰鍰。

三、查本件原處分機關審認訴願人未經申請經營經紀業許可，於網際網路設有網站從事不動產租賃、買賣之居間或代理業務，違反不動產經紀業管理條例第 5 條、第 7 條規定之事實，有民眾提供之訴願人名片、租賃意願授權書、原處分機關 100 年 1 月 5 日不動產經紀業業務查處紀錄表及系爭網頁資料等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張自 99 年 11 月 2 日申請公司行號設立至 100 年 1 月 24 日申請註銷（歇業），僅

在籌備期間並未真正進行營業作業，並無原處分機關所述之違法情事；原處分機關僅依據市長信箱民眾片面說詞，並無核對文件之真偽，即對訴願人處罰鍰云云。查本件原處分機關並非僅依據民眾陳情內容逕行裁處，其除取得訴願人名片及○○專業租屋公司與民眾簽訂之租賃意願授權書等資料影本外，並於 100 年 1 月 5 派員至名片所載地址（臺北市松江路○○號○○樓之○○）現場查核，且製作不動產經紀業業務查處紀錄表略以：

「……1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者……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……。 」並經○○專業物管顧問社負責人（即訴願人）簽名確認，且有訴願人名片、租賃意願授權書及原處分機關 100 年 1 月 5 日不動產經紀業業務查處紀錄表等影本附卷可稽；是訴願人就此主張，不足採據。又原處分機關於 100 年 1 月 5 日上網列印○○！○○部落格上「○○專業租屋公司」網頁及廣告物件等畫面資料，該網頁之網址亦與訴願人名片上所載網址相符，有該網頁畫面影本在卷可稽；是訴願人雖主張其僅在籌備期間並未真正進行營業，卻未舉證以實其說，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰及命其禁止營業，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 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

中華民國 100 年 5 月 16 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路3段1巷1號)