

臺北市政府 108.11.20. 府訴二字第1086103744號訴願決定書

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108年6月21日北市地權字第10860133782 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，訴願人於○○○網（物件編號：S6321607、S6121091、S6121078、S6321601）、○○○網站（文山區超大坪公寓 2樓.....總價1190萬.....0982.... ..○先生.....）等刊登之不動產售屋廣告（下稱系爭廣告），涉有違反不動產經紀業管理條例之情事，乃以民國（下同）108年5月30日北市地權字第 10860134072號函通知訴願人於文到 7日內以書面陳述意見，經訴願人以書面陳述意見表示，其與屋主都是朋友，幫忙代刊登廣告，不收取服務費等語。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，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等規定，以108年6月21日北市地權字第 10860133782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（含撤除所有刊登之廣告）。該裁處書於108年6月26日送達，訴願人不服，於108年7月26日向本府提起訴願，9月6日、10月22日補充訴願理由，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 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；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（90）台內中地字第9083624號函釋：「.....『按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第四條第四款及第五款、第五條、第三十二條分別規定.....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。.....。」

內政部地政司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。……（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……。	

- 」
- 二、本件訴願及補充理由略以：訴願人於96年至 106年任職於○○加盟店（即○○有限公司），未正式辦理離職，該加盟店業務體制屬於高專獎金制，可接受以兼職型態上班，若有成交，訴願人也能帶回店簽約，收取約定服務費，開立發票；訴願人今年 4月出國，月底返臺，已準備報備公司上班，嗣於 5月卻遭人檢舉，訴願人家庭經濟狀況差，尚有老人及小孩需扶養，且有許多貸款、負債需償還；又訴願人在○○○網站廣告時間點是108年5月，身分是代理人，與○○○100年3月當時訴願人於房屋仲介公司任職為不同時間、不同身分、不同廣告案件，另附具屋主切結書，確無收取服務費，請撤銷原處分。
- 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，有系爭廣告及○○有限公司108年6月 6日函等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其於96年至 106年任職於○○加盟店（即○○有限公司），未正式辦理離職，該加盟店可接受以兼職型態上班，若有成交，訴願人也能帶回店簽約，收取約定服務費；訴願人今年 4月出國，月底返臺，已準備報備公司上班，卻遭人檢舉；又訴願人在○○○網站與○○○之廣告案件、時間、身分均不同，且有屋主切結書證明訴願人無收取服務費云云。
- （一）查不動產經紀業管理條例第 1條所規範之立法宗旨，在於不動產仲介經紀業影響房地產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，明定經營不動產仲介業，須以公司或商號之型態執行仲介業務，乃規定經營不動產仲介經紀業應向主管機關申請許可後，方得營業；另為管理之必要，亦明定不動產經紀人員不得為自己執行仲介業務，而禁止個人私自營業行為。又該條例第32條第 1項裁罰規範之行為主體，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；再依內政部地政司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者等，屬從事不動產仲介業務之行為。

(二) 查本件卷附系爭廣告載有不動產物件之售價、坪數及訴願人之聯絡電話等相關資訊，且訴願人以書面陳述意見時，亦自承其為朋友刊登不動產廣告；是訴願人以其個人名義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。再查訴願人縱具不動產營業員資格，惟未經原處分機關許可經營不動產經紀業而擅自經營不動產仲介業務，依法自應受罰。訴願人雖主張其於96年至 106年任職於○○有限公司，未正式辦理離職云云；惟查○○有限公司以108年6月6日漢權字第 1080606001號函復原處分機關內容略以：「.....說明：一、營業員○○曾於本公司就職，但已於民國105年11月1日離職，本公司並於 105年11月16日辦理主管機關備查.....。」再查原處分機關105年11月23日北市地權字第10533002100號函就○○有限公司僱用之經紀人員變更（訴願人離職）業已備查；是訴願人之主張與事實不符，不足採據。又訴願人主張其無收取服務費一節，依上開內政部90年 8月31日台（90）內中地字第 9083624號函釋意旨可知，仲介業務尚非以收取服務報酬為其必要條件；是其縱未收取服務費，仍不影響本件違規事實之成立。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。

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	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	范 秀 羽

中華民國 108 年 11 月 20 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）