

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 101 年 9 月 7 日北市地權字第 1

0132429600 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關於民國（下同） 101 年 8 月 4 日下午派員至本市中山區○○○路○○巷（○○國中旁）進行不動產經紀業務查處，現場查獲三角立牌載有「售本區精選美宅 ○先生 xxxxx（歡迎委託）」字樣，經查該電話係訴願人之聯絡電話，另訴願人於個人之部落格網頁亦刊登多筆不動產銷售物件廣告，並留有訴願人聯絡電話。嗣原處分機關以 101 年 8 月 20 日北市地權字第 10132282600 號函通知訴願人提出說明，經訴願人於 101 年 9 月 5 日以書面陳述意見表示，

該三角立牌係其製作，僅利用假日放置，另訴願人於私人網頁刊登房屋銷售資訊，並非公開之廣告。案經原處分機關審認訴願人未向原處分機關申請經營經紀業登記許可，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 項規定

，以 101 年 9 月 7 日北市地權字第 10132429600 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，

並禁止營業（含撤除所有廣告）。該裁處書於 101 年 9 月 12 日送達，訴願人不服，於 101 年 9 月

14 日向本府提起訴願，10 月 5 日及 12 月 17 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 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。……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。」

內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號函釋：「……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 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，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。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。4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。 9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者 …… 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 萬元以下鍰，並立即禁止其營業……。	

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人不服原處分機關僅以他人檢舉、三角立牌及部落格貼文就認定訴願人違法，應有賣方委託書、不動產說明書及買賣契約書等，才是具體證據；三角立牌是訴願人前服務於房仲公司時製作，為求方便利用假日放置；訴願人僅於私人網頁刊登房屋銷售資訊，已久未更新，並非公開之廣告；請原處分機關就不動產經紀業管理條例第 32 條規定有無牴觸憲法第 11 條、第 15 條、第 22 條及第 23 條等規定，聲請釋憲。

三、查原處分機關審認訴願人未經申請經營經紀業登記許可，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 101 年 8 月 4 日採證照片

及系爭違規網頁畫面等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其不服原處分機關僅以他人檢舉、三角立牌及部落格貼文就認定其違法，應有賣方委託書、不動產說明書及買賣契約書等，才是具體證據；三角立牌是其前服務於房仲公司時製作，為求方便利用假日放置；其僅於私人網頁刊登房屋銷售資訊，已久未更新，並非公開之廣告；請就不動產經紀業管理條例第 32 條有無牴觸憲法第 11 條、第 15 條、第 22 條及第 23 條等規定，聲請釋憲云云。查本件訴願人經原處分機關於 101 年

月 4 日下午派員至本市中山區○○○路○○巷（○○國中旁）查得人行道上放置之三角立牌，載有如事實欄所述內容之文字，並留有訴願人聯絡電話；另訴願人於個人之部落格網頁刊登多筆不動產銷售物件廣告，並載有「……專業經營……房仲服務，為您精選美宅……歡迎約看……」等文詞及留有訴願人聯絡電話，縱確如訴願人所稱，網頁資料已久未更新，然其留存之電話仍具聯絡可能性，且私人網頁卻未加註密碼或設定瀏覽限制，任何人皆可自網路搜尋引擎查得相關資訊，已足認訴願人係以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介反覆經營業務，且有對不特定人就特定不動產公開進行媒合之行為，依前揭內政部 90 年 8 月 31 日臺內中地字第 9083624 號及 94 年 5 月 4 日內授中辦地

字第 0940724941 號函釋，即為經營不動產仲介業務之營業行為。訴願主張，不足採據。另訴願人請求原處分機關就不動產經紀業管理條例第 32 條規定有無牴觸憲法聲請釋憲一節，原處分機關業以 101 年 9 月 7 日北市地權字第 10132429601 號函復訴願人在案，且不影响

響訴願人上揭違規事實之成立。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	丁	庭	宇
委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	王	韻	茹
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 12 月 22 日

市長 郝龍斌公假
法務局局長 陳威仁代行
法務局局長 蔡立文決行

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：臺北市大安區和平東路3段1巷1號）