

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 112 年 11 月 2 日北市地權字第 1126026968 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，訴願人未具仲介證照違規帶看臺北市文山區○○街○○巷○○號○○樓房屋（下稱案址建物），涉有未經許可從事仲介業務之情事，經查得訴願人以屋主名義於○○網站刊登不動產租屋廣告（物件編號：R14483041，下稱系爭廣告 A），然訴願人非案址建物所有權人。復經查詢內政部不動產服務業作業系統，查得訴願人為○○有限公司（下稱○○公司）之負責人及該公司之租賃住宅管理人員，原處分機關為釐清本案訴願人係從事仲介業務或從事包租代管業務，以民國（下同）112 年 6 月 8 日北市地權字第 11260128831 號函（下稱 112 年 6 月 8 日函）請○○公司就系爭廣告 A 未註明租賃住宅服務業名稱提出說明，○○公司以 112 年 6 月 27 日○○字第 110062701 號函陳述意見略以，經屋主授權委託並協助刊登○○網站，僅辦理房屋出租事宜，並無收取任何報酬及其他佣金，僅單純以個人名義協助幫忙，並提供案址建物所有權人委託書，該委託書之受託人為訴願人，並非○○公司；其間，原處分機關另查得訴願人以屋主名義於○○網站刊登不動產租屋廣告（物件編號：R14524974、R14525039，下稱系爭廣告 B 及系爭廣告 C），且訴願人於 107 年起至 112 年 7 月 15 日止，於○○網站累計刊登 250 則租屋廣告，乃以 112 年 8 月 15 日北市地權字第 1126018263 號函（下稱 112 年 8 月 15 日函）通知訴願人於文到 7 日內提出說明；惟訴願人未提出說明，原處分機關復於 112 年 9 月 20 日電請訴願人儘速提供書面說明，然其仍未提出說明。嗣原處分機關審認訴願人未經許可經營不動產經紀業，卻以其名義於網站刊登多筆不動產租賃廣告，並留有其聯繫電話，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 項規定，以 112 年 11 月 2 日北市地權字第 1126026968 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。訴願人不服原處分，於 112 年 12 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、查本件原處分機關雖查告原處分送達日期為 112 年 11 月 7 日，惟查郵局並未依送達證書記載之臺北市文山區○○街○○段○○巷○○號○○樓地址寄送，而以臺北市內湖區○○路○○段○○號為寄送地址，並寄存於○○郵局，有本府法務局公務電話紀錄及原處分機關送達證書影本附卷可稽，則原處分送達難謂合法；又訴願人於訴願書記載其於 112 年 12 月 13 日知悉原處分，是本件並無訴願逾期問題，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……（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。……7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。…… 15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者。……」

三、本件訴願理由略以：訴願人公司有包租代管資格，協助大學老師之案址建物出租，僅代為協助未收取任何費用；其他○○網站案源，均係向臺北自來水事業處及臺北市政府財政局合法包租再轉租之案件；因通訊地址有異動，未能收受相關送達資料，且 112 年 9 月中至 11 月初出差不在臺灣，非故意放棄陳述意見之機會，請撤銷原處分。

四、查訴願人未經許可經營不動產經紀業，卻以其名義於網站刊登多筆不動產租賃廣告，並留有其聯繫電話，有從事不動產仲介業務之事實，有系爭廣告 A、系爭廣告 B 及系爭廣告 C、○○公司 112 年 6 月 27 日○○字第 110062701 號函、案址建物相關部別列印資料、案址建物所有權人委託書等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其公司有包租代管資格，案址建物僅代為協助未收取任何費用；其他○○網站案源，均係合法包租再轉租之案件；因通訊地址異動，未收受相關資料，且 112 年 9 月中至 11 月初出差不在臺灣，非故意放棄陳述意見之機會云云。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，倘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；代為收受不動產相關之定金或開立定金收據；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) 查訴願人以屋主名義於○○網站刊登系爭廣告 A，然訴願人非案址建物所有權人，有系爭廣告 A 及案址建物相關部別列印資料等影本在卷可憑。復查訴願人為○○公司之負責人及該公司之租賃住宅管理人員，原處分機關為釐清本案訴願人係從事仲介業務或從事包租代管業務，以 112 年 6 月 8 日函請○○公司就系爭廣告 A 未註明租賃住宅服務業名稱提出說明，○○公司以 112 年 6 月 27 日○○字第 110062701 號函陳述意見略以，經屋主授權委託並協助刊登○○網站，僅辦理房屋出租事宜，並無收取任何報酬及其他佣金，僅單純以個人名義協助幫忙，並提供案址建物所有權人委託書，該委託書之受託人為訴願人，並非○○公司，有○○公司 112 年 6 月 27 日○○字第 110062701 號函及案址建物所有權人委託書等影本附卷可稽。又依原處分機關 113 年 1 月 8 日北市地權字第 1126029744 號函所附訴願答辯書事實二記載略以：「……查民眾提供之 Line 對話紀錄顯示訴願人代收定金並仲介居間租賃及簽約事宜……然訴願人未經本局許可經營不動產經紀業，即以個人名義刊登租屋廣告及從事仲介業務……」可知訴願人就案址建物已有公開進行招攬不動產租賃、仲介居間、簽約及代收定金等行為，依前揭規定及函釋意旨，應屬經營不動產仲介業務行為。再查訴願人另以屋主名義於○○網站刊登不動產租屋廣告（物件編號：R14524974、R14525039，即系爭廣告 B 及系爭廣告 C），且訴願人於 107 年起至 112 年 7 月 15 日止，於○○網站累計刊登 250 則租屋廣告，訴願人未經許可經營不動產經紀業，卻以其名義於網站刊登多筆不動產租賃廣告，並留有其聯繫電話，就特定不動產公開進行招攬不動產租賃及代收定金等行為，依前揭規定及函釋意旨，應屬經營不動產仲介業務行為，其有未經許可經營不動產經紀業而從事不動產仲介業務之違規事實，堪予認定，其縱未

收取仲介費，仍不影響本件違規事實之成立。

- (三) 復查原處分機關就通知訴願人陳述意見之 112 年 8 月 15 日函雖未能提出已合法送達之證明，惟依原處分機關上開訴願答辯書理由四記載略以：「……(五) ……本局以 112 年 8 月 15 日函請訴願人就未經許可經營不動產經紀業務涉違反不動產經紀業管理條例提出說明… …該函寄至訴願人於 112 年 6 月 27 日回復本局函中所指之送達地址… …本局遲至 112 年 9 月 20 日仍未接獲訴願人陳述意見資料，經承辦人電話聯絡訴願人……其表示因連假接近來不及準備資料，承諾將在 10 月初提供，本局提醒儘快提供資料，但迄至同年 11 月 2 日仍未接獲訴願人提供相關資料說明……」是姑不論原處分機關陳述意見之通知是否已合法送達，惟原處分機關業另以電話通知訴願人儘速陳述說明，然訴願人仍未提出說明，尚難據此為對其有利之認定。

- (四) 另查訴願人檢附之 3 份契約影本，僅有 1 份為○○公司與臺北自來水事業處簽訂房地使用契約，其餘 2 份分別為訴願人與臺北自來水事業處簽訂之房地使用契約、○○股份有限公司與臺北市政府財政局簽訂之不動產租賃契約，是尚難據以即認訴願人曾刊登之不動產租賃廣告均為○○公司經合法包租後再轉租而刊登之案件；原處分機關亦於上開訴願答辯書理由四說明略以：「……(三) ……檢視與本市財政局簽訂之租賃契約，承租方為○○股份有限公司……非訴願人所任職之○○，訴願人刊登契約所載標的之廣告應非屬從事包租代管業務，而涉居間從事仲介業務事宜。訴願人所稱於○○刊登之 250 則廣告，均係向自來水公司及本府財政局合法包租再轉租之案件，顯不足採……」訴願主張，不足採據。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 | 連 | 堂 | 凱 |
| 委員          | 張 | 慕 | 貞 |
| 委員          | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員          | 盛 | 子 | 龍 |
| 委員          | 洪 | 偉 | 勝 |
| 委員          | 邱 | 駿 | 彥 |

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 3 月 14 日

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）