

臺北市政府地政局暨所屬機關  
111 年度員工自行研究報告

非法不動產經紀業者違規態樣認定準則之探討—  
以法院判決為例

研究單位：臺北市政府地政局地權及不動產交易科

研究人員：陳怡如、翁于涵

中華民國 111 年 11 月

## 目錄

壹、緒論 .....	6
一、研究動機 .....	6
二、研究目的 .....	7
三、研究範圍 .....	9
四、研究方法 .....	9
貳、不動產經紀業管理之制度 .....	10
一、不動產經紀業成為特許行業之演進 .....	10
二、不動產經紀業管理機制 .....	11
(一) 合法從事不動產經紀業務之要件 .....	11
(二) 不動產經紀業業務與責任 .....	13
三、不動產經紀業行為態樣 .....	13
(一) 行為態樣種類 .....	13
(二) 仲介居間行為定義 .....	15
(三) 未收取報酬與從事不動產經紀業務之關係 .....	16
參、非法不動產經紀業執業事證之探討 .....	18
一、取締非法從事不動產經紀業裁處辦理情形 .....	18
二、近 10 年非法執行經紀業務行政訴訟案量分析 .....	20
三、取締非法不動產經紀業行政訴訟案件分析 .....	21
(一) 違規事證與訴訟結果分析 .....	22
(二) 受處分人主張對原處分之影響分析 .....	30
肆、結論與建議 .....	36
一、結論 .....	36
二、建議 .....	37
伍、參考文獻 .....	39

## 圖目錄

圖 1：合法不動產經紀業要件圖.....	12
圖 2：91 年~111 年非法不動產經紀業裁處統計圖.....	19
圖 3：91 年~111 年提起行政訴訟案件統計圖.....	21
圖 4：受處分人提起行政訴訟主張概念架構圖.....	31

## 表目錄

表 1：不動產經紀業行為態樣分類表.....	15
表 2：違規事證態樣、經營情形及行政訴訟結果彙整表.....	23
表 3：具體違規態樣及法院判決理由彙整表.....	26
表 4：343 號判決與 345 號判決之違規事證分析.....	27

## 附錄

附錄 1：行政訴訟結果維持原處分之案例分析.....	40
附錄 2：行政訴訟結果撤銷原處分之案例分析.....	63
附錄 3：法院判決違規態樣.....	69

臺北市政府地政局及所屬機關 111 年研究報告提要表

填表人：翁于涵

電話：2728-7477

填表日期：111.11.28

研究項目	非法業者違規態樣認定準則之探討-以不動產經紀業為例		
研究單位及人員	地權及不動產交易科 陳怡如、翁于涵	研究期間	110.10.01-111.11.10
報告內容摘要	建議事項		建議參採機關
<p>不動產經紀業務有其專業性，影響房地產交易市場之穩定與發展至鉅，為維護不動產交易安全，行政機關於接獲民眾檢舉非法業者，或於業務檢查過程中，查處業者非法經營經紀業務情形時，違規事證應如何認定，本研究整理分析近 10 年之行政訴訟案件後，獲致下列應注意之準則：</p> <p>(一)行政機關所查獲之違規事證需與受處分人</p>	<p>(一) 透過本研究整理，建立查處非法業者違規態樣認定準則。</p> <p>(二) 擴大推動查緝非法執行不動產經紀業之業者，以維護合法業者權益。</p> <p>(三) 以非法執行經紀業違規事證判定準則之架構，拓展應用至租賃住宅服務業非法執業查處。</p>		臺北市政府地政局

有明確之連結。

(二)反覆實施之表徵行為，最少需有 4 則物件廣告。

(三)實際有從事業務，僅查獲居間交易 1 件情形，尚需有簽屬受託執行業務所屬文件，始足以佐證是否有經營業務。

(四)符合公開使不特定人知悉有從事業務，如對不特定人發送名片、張貼廣告或發送傳單招攬業務接受委託。

(五)因內政部解釋從事不動產經紀業務非以收取服務報酬為其必要條件，故倘有客觀從事業務之表徵，即使幫朋友未收取報酬，仍屬經營業務。

## 壹、緒論

### 一、研究動機

華人普遍有「有土斯有財」的傳統觀念，房地產交易更是多數人一生一次的大事，但交易過程涉及的法令及手續十分繁雜，一般消費者難以掌握所有資訊，而使房仲業相應而生；作為買賣雙方的橋樑，房仲負責協助買賣雙方溝通，並提供交易標的及房地產市場的正確資訊。

有感於房仲業者於交易過程，是否確實提供交易各項訊息，影響交易安全及交易秩序甚鉅。為健全不動產市場，於民國 88 年制定「不動產經紀業管理條例」，凡是經營不動產仲介或代銷業務者均須依法申請許可後始得執業，並賦予執行業務之義務，未落實執業義務者，有相應之罰則，以降低交易消費糾紛。

不動產經紀業管理條例為健全管理機制，建立「人必歸業、業必歸會」管理原則，明定經營不動產經紀業，須以公司或商號之型態執行經紀業務。然而，不動產經紀業管理條例施行至今已 20 年有餘，仍有許多從業人員認為取得營業員執照即可自行承接業務，或許多民眾因曾有房屋買賣或租賃經驗，剛好有親友需要幫忙，即居間介紹進行交易，該等行為隨著不動產經紀業管理條例立法後，恐有涉非法執行仲介業務而觸法受罰；當然更有不肖

業者知法犯法，未申請許可經營，遊走於法律灰色地帶執行業務，使行政機關難以查緝。

隨著時代演進，執行業務模式逐漸多元，受理民眾檢舉或政府主動查緝發現有未經許可業者時，如何認定該未經許可業者是否有經營業務，進而加以取締，落實不動產經紀業管理，保障民眾權益，維護不動產市場健全發展，對行政機關而言實有其必要性。過去行政機關於受理民眾檢舉或查核非法不動產經紀業者時，往往需透過個案研究、蒐集證據與反覆討論，才能據以對行為人查處，本研究期透過實務上法院對於非法不動產經紀業者違規態樣之認定，探討其認定準則。

基此，本研究將以內政部釋示之不動產經紀業執業行為態樣為基礎，透過整理分析近 10 年來非法執行不動產經紀業務之行政訴訟案例，研究實務查處認定非法執行業務之事證，及事證與法令規定間之關係，以藉此建立查處非法業者相關事證認定準則，促進行政效率提升，落實維護不動產交易秩序。

## 二、 研究目的

不動產交易需掌握之資訊，包含從事前之價格行情、區位發展趨勢及特性、標的基本資訊，交易中之契約各項規定，到交易後糾紛處理等，因此不動產經紀業遂應運而生，介於買賣雙方間

以完成交易，以賺取服務費用<sup>1</sup>。不動產經紀業管理條例為健全不動產交易市場，確保服務品質，保障交易者權益，規定經營仲介經紀業應向主管機關申請許可後，需繳交營業保證金、加入公會後方得營業；另為嚴格管理，亦明定歸業之不動產經紀人員不得為自己執行仲介業務，禁止個人私自營業行為<sup>2</sup>。同時也規範非經紀業而經營仲介或代銷者，依法禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人罰鍰<sup>3</sup>，以杜絕公司、商號或個人未經申請許可而為不動產經紀業之營業及營利之行為。換言之，杜絕非法業者，實為維護不動產交易安全之重要政策作為。因此，為以綜觀角度，了解如何查處非法業者，同時落實非法查處經驗傳承，提高行政效率，引發本研究目的如下：

- (一) 探討法令或行政規則所規範從事不動產經紀業務之行為態樣。
- (二) 各行為態樣相應之執業事證為何，藉此建立非法執行不動產經紀業務具體事證認定準則。

---

<sup>1</sup> 林元興，2018，不動產仲介業的國際比較，P2、P12。

<sup>2</sup> 不動產經紀業管理條例第 16 條：「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」

<sup>3</sup> 不動產經紀業管理條例第 32 條：「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台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰金。」

### 三、 研究範圍

不動產經紀業包含經營仲介與代銷業務，仲介業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，代銷業務指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。可知仲介和代銷有別，仲介為消費者與個別屋主之間的橋梁，銷售主體為土地、新成屋、中古屋及租賃事宜（多以個人為對象）以收取買賣雙方各自服務費為報酬。而代銷消費者與建築業者之間的橋梁，銷售主體為預售屋與新成屋（以建案為主）<sup>4</sup>。本文聚焦於探討經營不動產仲介業之各行為態樣，藉此建立起經營經紀業務之行為模式有哪些，俾利非法業者違法為業之認定。

### 四、 研究方法

本研究將以內政部釋示之經營仲介業務行為態樣為基礎，透過整理分析近 10 年來非法執行不動產仲介經紀業之行政訴訟案例，研究實務查處認定執行業務之事證，及事證經過民眾提起行政訴訟程序後，法院審認結果，藉此探討事證與內政部釋示之經營業務行為態樣之關聯性及實務運作模式，建立查處非法業者相關事證認定準則，並進而提升行政效率，落實維護不動產交易秩序。

---

<sup>4</sup> 維基百科 地產代理 <https://zh.m.wikipedia.org/zh-tw/%E5%9C%B0%E7%94%A2%E4%BB%A3%E7%90%86>（瀏覽日期：20221105）

## 貳、不動產經紀業管理之制度

### 一、不動產經紀業成為特許行業之演進

不動產仲介業於民國 60 年代以前俗稱為「中證人」、「報馬仔」、「掙客」、「牽猴仔」等「掙客」或「中人」，營業模式為利用日常生活串門子之便，將房地產的交易信息傳遞予有興趣的人士知悉，類似朋友間互相幫忙協助，買賣雙方交易後，買賣雙方為表達謝意，依其自由意思以「紅包」給付報酬表示感謝，長久以往，無形中便形成介紹房地產交易訊息可收取「紅包」以為報酬的行為，乃逐漸演變為約定俗成的民間習慣<sup>5</sup>，由其行為模式可知此時期，仲介尚無企業化的組織行為。

民國 70 年代開始，台灣經濟起飛，不動產市場蓬勃發展，開始有企業化組織的房屋仲介公司出現，民國 73 年經濟部增加「房屋仲介」此項營業項目，以利房仲公司辦理公司登記時列明其營業項目。雖然市場上開始有房仲公司成立，因房仲業務之性質在於傳遞房屋交易訊息，許多與房屋交易或與居住需求有關之業者，如代書(現稱地政士)，裝潢業者、販售傢俱或廚具等業者，相較有較多機會接觸對房屋交易訊息有需求的民眾，故有許多此

---

<sup>5</sup> 孫大偉，2006，台灣房屋仲介業之產業分析，P1。<https://www-ws.land.ntpc.gov.tw/001/upload/oldfile/userfiles/file/95info3-1.pdf>

類業者兼營房屋仲介業務；當然個人經營仲介業務情形依舊持續存在，更有三教九流人物混跡其中，從業人員不專業，對於民眾買賣房地產等財產交易之權益當然影響甚劇<sup>6</sup>。

在民國 80 年代，房仲業者為避免不肖業者影響消費者買賣房屋的權益，同時為提升產業形象，主導引進美日等先進國家行之有年的優良房屋仲介制度，催生「不動產經紀業管理條例」三讀立法，將房屋仲介業法制化，正式之法定名稱為「不動產經紀業」，同時建立「人必規業、業必歸會」的管理原則，以導正混亂的市場秩序<sup>7</sup>。

## 二、 不動產經紀業管理機制

### (一) 合法從事不動產經紀業務之要件

隨著不動產經紀業管理條例(以下簡稱管理條例)立法，自此從事不動產經紀業務皆必須符合管理條例規定，並需以公司或商號等企業組織形式執業<sup>8</sup>，以杜絕個人跑單幫形式執業。

成立公司或商號需先預查營業項目，代表不動產經紀業之營業項目為「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」；

---

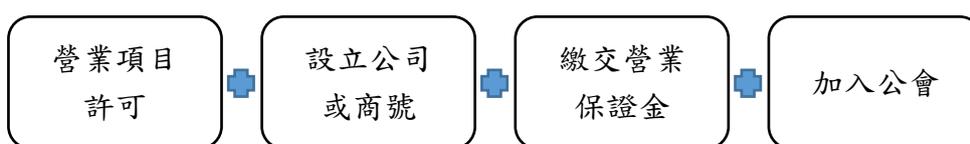
<sup>6</sup> 同註 5，2006，P5。

<sup>7</sup> 同註 5，2006 年，P5。

<sup>8</sup> 不動產經紀業管理條例第 4 條第 4 款：「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。」。

再向所在地之地方政府申請許可，始可於辦理公司登記或商號登記時列入公司或商號之營業項目。

基於不動產經紀業之業務性質，掌握著買賣交易雙方之訊息，其存在的原因之一，就是要降低交易資訊的非對稱性<sup>9</sup>，倘交易過程有隱瞞重要交易訊息，即易衍生消費爭議，造成消費者之損失，為建立不動產經紀業之執業責任，同時避免消費者消費爭議損失求償無門，特明定於營業前需繳交營業保證金、加入當地公會，始得開始營業<sup>10</sup>。營業保證金係向全國聯合會繳納，並由其成立組織管理，一旦經紀業執行業務疏失造成消費者損失，消費者可持訴訟結果向全聯會求償，以獲得權益保障。由此可知成為合法不動產經紀業者有下列4項要件，且缺一不可：



資料來源：本研究整理

圖 1：合法不動產經紀業要件圖

<sup>9</sup> 林進益，2021，科技發展對不動產仲介業的影響，P3。

<sup>10</sup> 不動產經紀業管理條例第5條第1項：「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；……」、不動產經紀業管理條例第7條第1項、第3項：「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1項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。」

## (二)不動產經紀業業務與責任

不動產經紀業管理條例規定之責任包含辦公場所揭示營業文件及服務報酬收取文件，需依服務報酬標準收取服務費及不得收取價差，簽訂書面委託契約接受委託，刊登廣告真實義務，交易重要文件簽章義務(文件包含出租、出售委託契約書、要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產租賃、買賣契約書等)，使用不動產說明書解說及交付之義務等，公平交易雙方不動產交易價格、契約內容規範之說明、不動產必要之資訊、依仲介專業應查知之不動產瑕疵、保護交易當事人相關規定及協助交易雙方對不動產進行必要之檢查。

## 三、 不動產經紀業行為態樣

### (一)行為態樣種類

以前述不動產經紀業業務與責任為基礎，內政部於 94 年 3 月 29 日邀集學者專家、行政院消費者保護委員會、公平交易委員會、勞工委員會(未派員)、法務部(未派員)、經濟部、財政部賦稅署、各縣(市)政府及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全聯會等民間團體會商，獲致從事不動產仲介業及從事不動產代銷業之行為態樣，以下單就從事不動

產仲介業行為介紹。

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。
10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契

約書者。

11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。

12. 收取法拍屋代標服務報酬者。

13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。

14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事仲介業務者。

15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者。

探究內政部所列舉之行為態樣，可細分為表徵上從事業務及實際有從事業務，分類如下：

表 1：不動產經紀業行為態樣分類表

分類	行為態樣項次
表徵上從事業務	1、2、3、13、14、15
實際有從事業務	4、5、6、7、8、9、10、11、12

資料來源：本研究整理

## (二) 仲介居間行為定義

不動產經紀業管理條例第4條第5款規定：「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務」。其中

「居間」，依民法第 565 條規定：「謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」，且最高法院 52 年台上字第 2675 號判例：「民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。」。

為釐清仲介居間之行為性質是否包含報告居間，內政部於 90 年 5 月 10 日以台(90)內中地字第 9007350 號函以前開定義內容，解釋仲介業務之「居間」當包括民法所定之「報告居間」及「媒介居間」。據此，提供不動產買賣或租賃訊息此類行為即代表報告居間，如刊登廣告。

### (三)未收取報酬與從事不動產經紀業務之關係

基於仲介早年無固定報酬，由交易雙方以「紅包」形式給付，加上民法第 568 條規定：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」，是仲介居間交易後亦可不請求報酬；然按不動產經紀業管理條例對於仲介業務亦

或代銷業務之定義，尚非以收取服務報酬為其必要條件，故內政部於90年8月31日以台(90)內中地字第9083624號函釋：「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。」，則未收取報酬實質上不影響從事不動產經紀業務行為之認定。

## 參、 非法不動產經紀業執業事證之探討

不動產經紀業既然為特許行業，倘有未經主管機關許可經營不動產經紀業而執行，不動產經紀業管理條例第 32 條規定：「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 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」，是應依法禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人罰鍰，以杜絕個人未經申請許可而為之營業及營利之行為，始符合不動產經紀業管理條例之立法意旨。

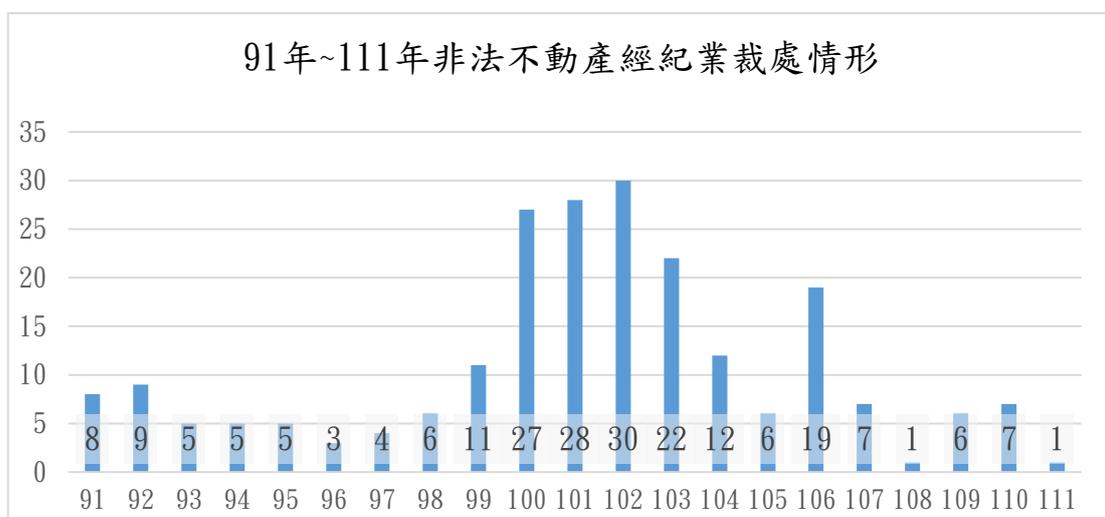
內政部雖已列示從事不動產仲介業之行為態樣，而發現未經許可業者涉執行仲介業務時，如何判斷業者是否有執行業務，以利取締之進行，以下將先整理不動產經紀業立法以來，非法不動產經紀業者取締裁處辦理情形，接著統計分析全國提起行政訴訟案件，再進一步聚焦近 10 年行政訴訟案件，以行政訴訟結果為基礎，探討各個從事仲介業務行為態樣之相應具體事證，從中架構出查處非法執行不動產經紀業務之事證準則。

### 一、 取締非法從事不動產經紀業裁處辦理情形

不動產經紀業管理條例於 88 年 2 月 3 日公布實施後，依條例第 36 條規定，實施前已經營不動產經紀業者，應於條例實施後，3 年內依規定領得經紀業證照後，始得繼續營業，是取締非

法從事不動產經紀業係自 91 年開始執行。

統計臺北市 91 年至 111 年 10 月止取締非法業者辦理情形，於此期間累計辦理 222 件非法執行不動產經紀業之裁處，且取締執業範疇皆屬從事不動產仲介經紀業者，各年度裁處件數如下圖 2：



資料來源：本研究整理

圖 2：91 年~111 年非法不動產經紀業裁處統計圖

從圖 2 發現，民國 99 年以前每年非法執行業務經取締而裁罰，每年平均約 6.5 件，民國 100 年至 103 年上升至每年平均約 26.75 件，民國 104 年後則下降至每年平均約 7.38 件。

於民國 103 年前非法不動產經紀業取締裁處件數變化，實與不動產市場景氣循環息息相關，103 年後臺北市推動居住正義各項措施，其中包含維護不動產交易安全各項措施，而非法不動產經紀業取締裁處件數平均低於 10 件，足證隨著居正義相關政策

之推動，已建立起從事不動產經紀業務應經主管機關許可之概念。

此外，106 年非法業者取締裁罰件數突然增加至 19 件，係因民國 104 年起海外不動產交易業務開始蓬勃發展，而內政部為維護購買海外不動產消費權益，以不動產經紀業管理條例、消費者保護法及公平交易法為基礎，於 105 年 12 月 5 日訂頒「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」。隨著仲介或代銷海外不動產交易行為之行政管理規範明確化後，進一步凸顯非法仲介或代銷海外不動產之違規情形，以致 106 年取締多件非法從事海外不動產交易之業者。

近年來非法經營違規裁罰件數減少，雖代表非法經營不動產經紀業情形減少，但仍陸續有民眾檢舉非法執行業務情形，為積極維護不動產市場交易秩序，透過整理歸納歷年非法不動產經紀業提起行政訴訟案件之違規事證、救濟主張及法院審認結果，藉此建立非法執行仲介業務違規事證審認準則，進而提高行政效率。

## 二、 近 10 年非法執行經紀業務行政訴訟案量分析

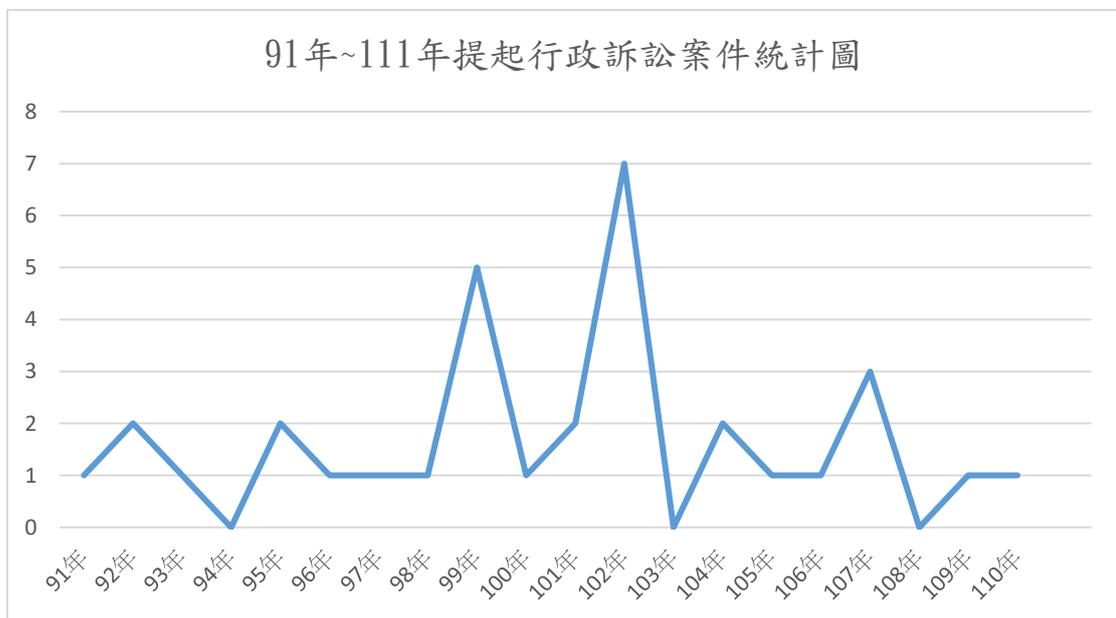
自 91 年開始查緝非法執行不動產經紀業後，提起行政訴訟案件共計 33 件，將統計區間縮短到近 11 年(100 年~111 年<sup>11</sup>)提起行政訴訟之案件共計 19 件，占總提起行政訴訟件數達 57.58%；

---

<sup>11</sup> 因 111 年未有提起行政訴訟之案件，故近 10 年之行政訴訟案件量係以 100 年至 110 年案件量進行統計。

再依訴訟結果細分該 19 件，維持原處分計 16 件，占近 10 年行政訴訟案件量的 84.21%，足見行政機關依相關事證，對於執行業務之認定皆能獲得法院之審認。而撤銷原處分計 3 案，其中有 1 案行政機關提起上訴，其餘 2 案未提起上訴，該案之上訴結果為原判決廢棄。

### 三、取締非法不動產經紀業行政訴訟案件分析



資料來源：本研究整理

圖 3：91 年~111 年提起行政訴訟案件統計圖

鑒於現今業者執行業務態樣越來越多元，為分析行政機關應掌握行為人具有那些非法執行不動產經紀業務之具體事證，本研究蒐集近 10 年非法執行不動產經紀業務之提起行政訴訟之 19 案，將作為往後查處非法不動產經紀業之參考，分析實務上主要違規態樣，受處分人如何主張未非法執行業務之理由，及最後法院審

認結果，逐案整理地方政府認定違規事證、行政訴訟主張及法院審認後維持原處分或撤銷原處分之理由詳如附錄 1、附錄 2 及違規態樣表詳附錄 3。

以下將以行政訴訟結果探討各個從事仲介業務行為態樣之相應具體事證，及受處分人主張內容對原處分之影響。

### (一) 違規事證與訴訟結果分析

法務部曾於 83 年 3 月 19 日以法 83 律決 05573 號函釋：

「所謂『為業』者，似係指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數作為認定標準。」，內政部亦於 92 年 8 月 18 日內授中辦地字第 0920012166 號函釋：「『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。」，由此 2 則函釋內容可知經營業務之重點在於「反覆」。至於法務部函釋提到之獲取報酬部分，內政部已解釋從事不動產經紀業務非以收取服務報酬為其必要條件。

而內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函說明蒐集違規從事不動產經紀業之事證，不宜僅以單一行為態樣，即遽為認定其違法營業，故認定違法經營之行為態樣時，應包含前述所列行為一項以上。

為掌握行政機關蒐集之違規事證態樣，經營情形，按年度整理各行政訴訟彙整違規事證態樣及行政訴訟結果，如下

表 2：

表 2：違規事證態樣、經營情形及行政訴訟結果彙整表

編號	案號	行為態樣	經營情形	符合內政部定義之不動產經紀業行為態樣	行政訴訟結果
1	臺北高等行政法院 100 年簡字第 589 號判決	1. 刊登廣告。 2. 簽訂買賣幹旋金契約。	1 筆交易事證。	3、5	原告之訴駁回
2	臺北高等行政法院 101 年訴字第 719 號判決	1. 刊登招攬業務廣告。 2. 設有營業處所。	無個案廣告，但公開招攬業務。	1、3	原告之訴駁回
3	臺灣臺北地方法院 101 簡字第 91 號判決	1. 架設公司網站對外招攬業務。 2. 網站內有多則個案物件廣告。	有多則個案廣告。	2、3	原告之訴駁回
4	臺灣新北地方法院 102 年簡字第 15 號判決	1. 提供交易訊息。 2. 簽署幹旋金暫保管書。 3. 收取報酬。	1 筆交易事證。	3、5、8	原告之訴駁回
5	臺北高等行政法院 102 年訴字第 1373 號判決	於社區大樓佈告欄刊登個案物件廣告。	4 則個案物件廣告。	3	原告之訴駁回

6	臺灣臺北地方法院 102 簡字第 254 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>巷口放置招攬業務之三角立牌。</li> <li>架設部落格，刊登個案物件廣告。</li> </ol>	6 則個案物件廣告。	2、3	原告之訴駁回
7	臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 343 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>簽訂之承諾書接受委託。</li> <li>收取服務費，並簽訂收據。</li> <li>簽署買賣契約書。</li> </ol>	1 筆交易事證。	4、8	原告之訴駁回
8	臺北高等行政法院 102 年訴字第 1542 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>僱用員工從事不動產仲介業務。</li> <li>於標的物現場刊登廣告。</li> </ol>	2 則廣告。	3、15	原告之訴駁回
9	臺灣桃園地方法院 104 年簡字第 3 號判決	架設部落格，刊登個案物件廣告及招攬業務。	10 多則廣告。	2、3	原告之訴駁回
10	臺灣桃園地方法院 104 年簡字第 7 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>設有營業處。</li> <li>架設網站刊登個案物件廣告。</li> <li>成交案件索取服務費。</li> <li>簽訂不動產委託銷售契約書。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>簽訂 1 份委託銷售契約書，成交後，並向交易當事人請求服務費。</li> <li>多則廣告。</li> </ol>	1、2、3、4、8	原告之訴駁回
11	臺北高等行政法院 105 年度訴字第 79 號判決	名片刊載「法拍屋代標」等營業項目，並對不特定人遞交名片，自承曾使用系爭名片。	對不特定人表示從事業務。	1	原告之訴駁回
12	臺灣新北地方法院行政訴訟 107 年度簡字第 122 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>於 591 網站刊登廣告。</li> <li>標的物現場刊登聯絡資訊。</li> </ol>	14 則廣告。	3	原告之訴駁回

13	臺灣桃園地方法院 107年度簡字第62號 判決	以屋主名義於591 網站刊登廣告。	11則刊登中廣告， 調閱刊登紀錄有490 筆。	3	原告之 訴駁回
14	臺北高等 行政法院 107年度訴 字第128號 判決	1. 架設網站留有洽 詢電話、介紹業 務內容、舉辦說 明會訊系。 2. 網站內有多則建 案廣告。	有多則個案廣 告。	2、3	原告之 訴駁回
15	地方法院 行政訴訟 109年度簡 字第41號 判決	於591網站刊登廣 告。	2則刊登中廣 告，調閱刊登 紀錄有67筆。	3	原告之 訴駁回
16	臺北高等 行政法院 110年度訴 字第341號 判決	1. 居間仲介同一社 區2戶標的之相 關line對話紀 錄。 2. 簽訂房地買賣定 金契約書。	2筆交易事證。	15	原告之 訴駁回
17	臺灣臺中 地方法院 102年簡字 第80號判 決	1. 居間仲介買賣成 交。 2. 不動產買賣契約 書之仲介人處 簽章。	1筆交易事證。	-	撤銷行 政處分
18	臺灣臺北 地方法院 行政訴訟 102年度簡 字第345號 判決	1. 簽署定金收據。 2. 訴請支付服務報 酬。 3. 簽署買賣契約 書。	1筆交易事證。	7、8	撤銷行 政處分
19	臺北高等 行政法院 106年訴字 第517號判 決	沿路張貼違規小廣 告，張貼人所騎乘 之機車所有人為不 動產營業員。	6張相同物件 廣告單。	3	撤銷行 政處分

資料來源：本研究整理

從上面表 2 之整理，本研究將實務上行為人違規之態樣及法院判決理由認定為非法執行不動產經紀業之理由，歸納整理如表 3：

表 3：具體違規態樣及法院判決理由彙整表

營業行為	符合之法院判決編號	法院判決理由
刊登多則廣告。	編號 3、5、6、9、10、12、13、14、15	係以使不特定多數人知悉之方法，為報告訂約機會之居間，對不特定多數人就特定不動產公開進行招攬或居間。刊登多則廣告，可認為屬同性質事務之反覆實施。
1 筆或 1 筆以上交易事證。	編號 1、4、7、16	除查獲 1 筆以上交易事證以外，尚有簽署重要交易文件外或收取報酬，客觀上有經營不動產仲介業務之表徵。
架設網站、有營業處所、名片等業務行銷廣告。	編號 2、3、6、9、10、11、14	足以使不特定人認知其為從事仲介業務。

資料來源：本研究整理

從表 2 之分類，縱使行為態樣只有一項，但符合公開對不特定人招攬業務(反覆刊登廣告，且聯絡資訊可與受處分者連結)或向不特定人告知從事業務(如遞送名片、架設網站部落格等介紹營業項目包含不動產經紀之業務範疇等)，即可認定為經營業務。

表 2 中經營情形屬 1 筆交易事證者共 5 案(編號 1、4、

7、18、19)，然卻有不同行政訴訟結果，有 2 案為撤銷行政處分<sup>12</sup>(編號 18、19)，有 3 案駁回原告之訴(編號 1、4、7)，細究其原因，在於有無舉證經營不動產仲介業務之客觀表徵。

所謂經營不動產仲介業務之客觀表徵，可從同一交易標的不同違規行為人卻有不同行政訴訟結果(即臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 343 號判決(編號 7，下稱 343 號判決)和臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 345 號判決(編號 18，下稱 345 號判決)探討，此 2 案經營不動產仲介業務之詳細事證差異分析整理如下表 4：

表 4：343 號判決與 345 號判決之違規事證分析

項目	343 號判決- 原告之訴駁回	345 號判決- 撤銷原處分
交易標的	板橋浮洲合宜住宅預售 屋買賣	板橋浮洲合宜住宅預售屋 買賣
原告	陳○珍	李○洲

<sup>12</sup> 臺灣臺中地方法院 102 年簡字第 80 號判決審認：「……無證據足以證明原告與梁……二人間有何居間約定之合意，間既未成立居間契約，自非屬經營居間仲介業務。……原告與買賣雙方既無成立居間契約，尚不得僅因原告於仲介人欄位簽名，即逕認原告經營仲介業務。認為一般民眾只要幫忙介紹他人買賣房屋，即使未收取報酬，而且僅介紹一件買賣，即屬違反不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項之規定……。如此解釋法律及執法，誠屬失之過苛，且顯然誤解法律規範之意旨。」及臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 345 號判決內容：「……不能僅以行為人在單一不動產交易過程中之協力程度，遽認已該當第 32 條第 1 項之規範文義。……，原告係在偶然之人際關係下，知悉買賣雙方就板橋浮洲合宜住宅有買賣交易之意願，進而參與其中，協助買賣雙方完成交易，其非以公開方式對不特定人招攬、詢問不動產買賣之意願，亦無任何足以表徵有以不動產仲介為業，而可預期將反覆從事之客觀情狀，尚難僅以原告在蔡○○、李○○此一個案之交易過程中的參與程度，及後續陳○○與李○○間之民事糾紛，逕認原告係經營仲介業務。被告就原告是否有經營不動產仲介業務之客觀表徵未能詳加調查、舉證，逕予裁罰，自有違誤，而難以維持。」此 2 則判決意旨可知於促成買賣雙方交易過程無論是否介入甚深，僅有一件交易事證，倘無法舉證有經營不動產仲介業務之客觀表徵，則難認有非法經營業務情形。

<p>事證項目及內容</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 簽署訂定金收據。</li> <li>2. 簽署承諾書，內容約定受出賣人委請尋找不動產受讓人並辦理讓渡事宜，若找尋受讓人承接該讓渡，則出賣人承諾給予報酬（賣方同意給付酬勞 34.4 萬）。</li> <li>3. 簽署收取 5 萬元服務報酬之收據。</li> <li>4. 通知出賣人支付不動產買賣仲介費用之簡訊。</li> <li>5. 原告向出賣人訴請給付仲介費之民事起訴狀。</li> <li>6. 簽署不動產預售買賣讓渡契約書。</li> <li>7. 自承在星巴克咖啡廳與朋友閒聊過程，在座李○洲君公開介紹受處分人具有地政士資格，詢問大家由其辦理簽約手續。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 簽署訂定金收據。</li> <li>2. 不動產預售買賣讓渡契約書擔任見證人。</li> <li>3. 代理陳○珍通知出賣人支付仲介費之信函。</li> <li>4. 替陳○珍提起請求支付仲介費之民事狀(已撤回)。</li> </ol>
----------------	---	--

資料來源：本研究整理

從表 4 詳細事證項目及內容，發現 2 案主要差異在於

343 號判決，受處分人有簽署承諾書，接受委託及約定成交給付服務報酬，並有簽屬收取服務報酬之收據，以及公開招攬業務之事證。故即使 2 案之違規行為人皆有收受買方基於感謝給付之酬金，然因第 343 號判決，原告尚有簽屬等同於委託銷售契約書之承諾書及公開招攬之客觀表徵事證，致有不同之訴訟結果。

至於同僅有 1 件交易事證，訴訟結果為原告之訴駁回者之餘 2 案，1 案係因該單一案件之交易事證外，尚有查獲刊登物件廣告公開進行招攬(編號 1，臺北高等行政法院 100 年簡字第 589 號判決)。1 案雖無公開招攬佐證資料，違規事證內容除傳遞雙方買賣訊息外，尚簽署居間仲介交易所使用之斡旋金契約書，表示有從中協調雙方買賣價金，促成交易之媒合行為；事後原告又收取車馬費，即屬取得「報酬」，顯係從事不動產買賣之居間業務，爰法院審認屬經營仲介業務情形(編號 4，臺灣新北地方法院 102 年簡字第 15 號判決)。撤銷原處分之另 1 案(編號 17)，違規事證雖有反覆張貼不動產廣告(4 則相同物件廣告單)，對不特定人公開招攬情形，然臺北高等行政法院 106 年訴字第 517 號判決以：「原告否認知悉該 2 人騎用系爭機車，又無從確認該 2 人之真實身分，

且無積極證據足以認定原告同意其騎車張貼系爭廣告，實難逕認原告與其共同違章。廣告所留電話尚無從認定其與原告有關，以及被告或訴願機關固曾詢問原告有關當日騎乘系爭機車為何人，惟此並無轉換舉證責任予原告之效果，且不動產經紀業管理條例亦無類似道路交通管理處罰條例第7條之2以系爭機車所有人為違章行為人逕行舉發之規定，自難僅因原告否認知悉其事，即得以系爭機車所有人視同違章行為人而予裁罰。」，是因違規事證與行政機關認定之違規行為人間無積極證據足以認定與原告有連結，以致訴訟結果為撤銷原處分。

綜上分析可獲致違規事證之舉證準則如下：

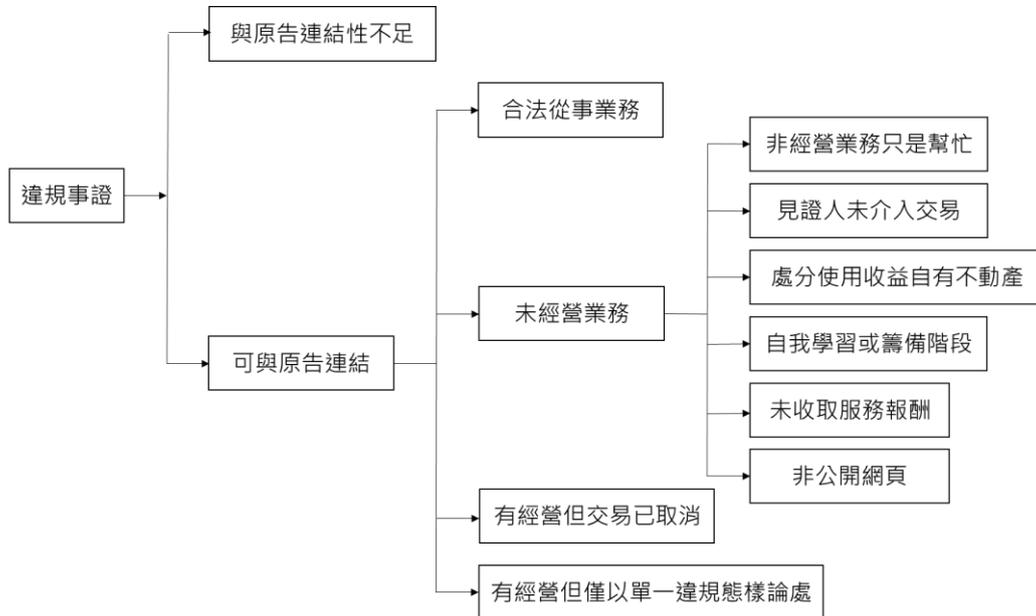
1. 需與違規行為人有直接連接，倘連結性不足則無法認定違規。
2. 經營業務倘僅單1件交易事證，尚需有簽屬執行仲介業務所屬之文件(如委託銷售契約書、服務報酬收據等)或公開招攬行為之客觀表徵事證。

## (二) 受處分人主張對原處分之影響分析

於掌握非法不動產經紀業之違規事證認定準則後，因裁處係對民眾之不利益處分，民眾本有權提起行政救濟，

以維護其權益，經歸納整理本研究所採用行政訴訟案件，

受處分人所提出之主張概念架構，呈現如圖 4：



資料來源：本研究整理

圖 4：受處分人提起行政訴訟主張概念架構圖

依圖 4 之概念架構，搭配法院審認結果，分析如下：

## 1. 撤銷行政處分

### (1) 違規事證與原告連結性不足

按臺北高等行政法院 106 年訴字第 517 號判決(編號 17)，受處分人提出被查獲違規行為當天出席活動之證據，同時主張不認識真正違規行為者，而行政機關亦無法舉證確實與受處分人有關，導致行政處分遭撤銷。可見倘違規事證與原告連結性不足，一旦受處分人提出非其所為之明確事證，行政

機關無法提出積極證據，足以認定違規情形與原告有連結，則易有撤銷原處分之判決結果。

(2)見證人未介入交易、有介入交易，但僅是偶一為之等情形

於違規事證與受處分人有連結情形下，受處分人主張只是見證人未介入交易，或縱使有介入交易，但僅是偶一為之等情形時，依調查事證內容是否足以佐證經營不動產仲介業務之客觀表徵會有不同之訴訟結果。

## 2. 原告之訴駁回

首先，此類訴訟案件皆屬於違規事證可與原告連結情形，以下就各項主張未經法院採納進行說明：

### (1)合法從事業務

因原告具有從業人員身分且任職於合法公司，卻以另一非法業者名義執行業務，並以個人名義請求服務報酬，再匯入其任職之公司，分析原告主張內容，除服務費匯入公司戶頭，與原告任職之公司有連結外，其餘事證皆與原告任職公司無連結。法院對於服務報酬匯入公司戶頭，認原告是以個人名

義請求服務報酬，非以公司代理人名義請求，且服務報酬匯入公司戶頭係原告勝訴後聲請，故原告主張未被法院採納。

(2) 未經營業務只是幫朋友或未收取報酬

此屬最常見之主張，然因該等案件之違規事證皆涉及公開對不特定人進行招攬，有客觀從事業務之表徵，故皆未被法院採納。

(3) 處分使用收益自有不動產

此主張皆因原告未逐案提出廣告標的屬於自有之事證，故法院審認有未經許可從事不動產經紀業務情形。

(4) 不能以單一違規態樣論處

其案情內容係屬刊登廣告公開招攬，行政機關未掌握是否已有實際交易情形，故受處分人提出不能單一刊登廣告論處，應以實際是否有簽定委託銷售契約書、買賣契約書、定金收據等交易文件論處。而細究刊登廣告行為內涵包含：以廣告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，及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，且亦屬於報告居間之範疇，故法院皆審認此主張不足採。

(5)自我學習、籌設階段以及非公開網頁

有關自我學習、籌設階段以及非公開網頁，原告架設部落格或網站，或已設置營業處所情形，細探部落格及網站內容或營業處所營業情形，包含執行業務內容介紹、招攬委託或刊登個案物件廣告等內容，法院皆審認確實未經許可從事不動產經紀業務情形。

(6)有經營但交易已取消

法院審認結論為私法契約已否因合意解除而不存在之問題，對於原告因不具經紀業資格而從事仲介業務，已違反前揭行政法上所定義務之事實，不生任何影響。

綜上，由前述可知受處分人主張事證非指其，行政機關無法佐證其所非實，將會影響處分結果。至於受處分人主張偶一為之，倘行政機關無客觀從事業務之表徵事證，受處分人之主張亦將影響處分結果。反之，倘行政機關之違規事證足證受處分人非僅一項從事業務之行為態樣，受處分人

倘無法舉證，行政機關調查之證據有誤，則受處分人之各項  
主張將無法影響行政處分結果。

## 肆、 結論與建議

### 一、 結論

不動產買賣或租賃交易，屬日常生活之一環，遇有需求時，詢問身邊親朋好友多所見聞，然因不動產交易訊息傳遞者掌握著交易雙方交易資訊，實影響交易當事人權利義務甚鉅。由本研究爰引之行政訴訟案例，發現許多幫朋友或協助朋友交易之案件，後續引發爭議情形不在少數。

鑒於不動產經紀業務有其專業性，影響房地產交易市場之穩定與發展至鉅，於推動維護不動產交易安全各項過程中，時有接獲民眾檢舉非法業者，或於業務檢查過程中，稽查到涉非法執行業務情形。於查處非法經營經紀業務情形時，違規事證之認定如何符合內政部函釋執行業務態樣及業務範疇，以取締非法業者，維護交易安全。經本研究整理分析近 10 年之行政訴訟案件後，獲致違規事證除需符合內政部函釋之行為態樣外，尚有下列應注意之準則：

- (一) 行政機關所查獲之違規事證需與受處分人有明確之連結，如不動產廣告上聯絡電話使用者、網站、部落格或營業處所、有受處分人簽屬之交易文件。
- (二) 反覆實施之表徵行為，最少需有 4 則物件廣告。

- (三) 實際有從事業務，僅查獲居間交易 1 件情形，尚需有簽屬受託執行業務所屬文件，如委託銷售或租賃契約書，或收取服務報酬，或公開招攬行為之客觀表徵，如搭配交易標的之廣告或公開場合招攬業務情形，始足以佐證是否有經營業務。
- (四) 符合公開使不特定人知悉有從事業務，如對不特定人發送名片、張貼廣告或發送傳單招攬業務接受委託。
- (五) 因內政部解釋從事不動產經紀業務非以收取服務報酬為其必要條件，故倘有客觀從事業務之表徵，即使幫朋友未收取報酬，仍屬經營業務。

## 二、 建議

無論買賣或租賃之不動產交易影響民眾權利義務甚鉅，為讓民眾在交易過程能安心、放心，相關從業人員皆有專法管理，除了不動產經紀業外，還有估價師、地政士，及 107 年始成立之租賃住宅服務業。隨著專業服務的建立，取締非法變成維護專業服務的重要措施，內政部業就不動產經紀業及租賃住宅服務業之行為態樣列示解釋，各行為態樣所需具備之事證為何，透過本研究的整理，已可掌握相關認定準則。據此，本研究提出下列建議：

- (一) 作為查處非法執行經紀業務之經驗傳承，建立明確非

法不動產經紀業者違規態樣之查處原則，後續可就近年提起訴願之案例，加以驗證本文研究結論所列之準則，以利逐步建立本局非法不動產經紀業者查處認定原則，提升查處行政效率。

- (二) 以本研究研析之準則為基礎，擴大推動查緝非法執行不動產經紀業之業者，以維護合法業者權益，同時落實保護消費者交易安全。
- (三) 拓展應用至租賃住宅服務業非法執業查處，以持續扶植租賃住宅服務業，健全租賃住宅市場。

## 伍、 參考文獻

- 一、林元興，2018，不動產仲介業的國際比較，土地問題研究季刊；17卷3期，P2-13。
- 二、孫大偉，2006，台灣房屋仲介業之產業分析。
- 三、林進益，2021，科技發展對不動產仲介業的影響，土地問題研究季刊；第20卷第1期，P58-72。
- 四、維基百科 地產代理 <https://zh.m.wikipedia.org/zh-tw/%E5%9C%B0%E7%94%A2%E4%BB%A3%E7%90%86>（瀏覽日期：20221105）。

附錄 1 行政訴訟結果維持原處分之案例分析

案號	事證	行政訴訟主張	維持原處分理由
<p>臺北高等行政法院 100 年簡字第 589 號判決</p>	<p>原告係以個人名義與買方簽訂買賣斡旋金契約，且原告於網路廣告上載明其係代理人並收取服務費，然其並非受僱於合法經紀業，卻以個人名義從事仲介業務。</p>	<p>系爭房屋所有權人因工作忙碌，無暇處理該房屋之銷售及管理事宜，故委請原告代為於網路上刊登售屋廣告，另開門供人看屋，及看管維護屋內家具、電器用品與裝潢設備；原告僅係出於熱心而協助賣方銷售房屋，並無圖利他人之意思。買方本欲購買系爭房屋，於支付定金時，要求原告於網路下載買賣斡旋金契約，由雙方簽約作為憑證，惟買方嗣後打消購屋意願，該契約並經雙方同意取消並撕毀。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 由原告在售屋廣告中，自稱「蕭先生」，並留存個人電話號碼及電子郵件信箱，俾有意看屋者與其聯絡，復載明「收取服務費」。</li> <li>2. 另原告與買方簽訂之買賣斡旋金契約，首段文字即言明：原告為仲介買賣系爭房屋及其土地持分，因買方承購條件與賣方出售條件尚有差距，買方願交付原告斡旋金 30,000 元，由原告代為斡旋，且該契約第 1 條約明：買方同意於買賣契約成立後、交屋前，支付購屋總價金 1% 之服務費予原告。</li> <li>3. 原告若僅單純代理</li> </ol>

			<p>賣方真刊登售屋廣告，而未居間仲介該房屋之買賣，當無要求有意購屋之人先行支付議價斡旋金，另於買賣成立後尚應對其給付服務費之理。原告另主張：其與買方所訂上開買賣斡旋金契約，業經雙方同意取消並撕毀等語，乃其二人間之私法契約已否因合意解除而不存在之問題，對於原告因不具經紀業資格而從事仲介業務，已違反前揭行政法上所定義務之事實，不生任何影響。</p>
<p>臺北高等行政法院 101年訴字第719號</p>	<p>1. 原告經民眾檢舉在夾報廣告刊登內容為「專營住宅地、工廠地、農地，廣</p>	<p>被告於100年10月18日至原告公司所在地稽查時，原告之辦公室尚在裝修中，並未正式營業，亦無對外招攬業務。</p>	<p>1. 原告主張，與其負責人林瑞慶於100年11月2日書面陳述意見，自陳於100年9月份起，即經營不動產經紀業，</p>

<p>判決</p>	<p>告量大，歡迎託售」等文字之廣告。</p> <p>2. 被告於民國100年10月18日至該廣告所載地址即新北市○○區○○路○○○號2樓執行業務檢查，發現現場設有「松葉不動產（專營土地、廠房）」之招牌，並懸掛廣告布條註明歡迎託租字樣，營業處所內亦有相關辦公設備等。</p>		<p>然未向主管機關申請許可及加入同業公會等語，有所出入。</p> <p>2. 原告於夾報廣告，及於營業處所在建物外牆懸掛之廣告布條上，載明「歡迎託售」、「歡迎託租」等文字，招徠不特定人委託其出售或出租不動產，其再藉由刊登待售或待租不動產之廣告，為委託人尋找有意購買及承租之人與其聯絡，由其居間促成雙方締結不動產之買賣或租賃契約，則其從事不動產買賣或租賃仲介業務之事實甚為明確，原告主張其於被告派員檢查時，尚未正式營業，自非可採。</p>
<p>臺灣臺</p>	<p>原告尚未經許可</p>	<p>設立安家國際公司</p>	<p>1. 原告「安家資產」網</p>

<p>北地方 法院 101 簡 字第 91 號判決</p>	<p>經營不動產經紀業，即架設安家國際公司網站刊登大量不動產廣告，網站並以協助客戶尋找合適物件、完成買賣交易為業務項目，網站留言版並刊登有其回應民眾帶看需求之訊息。</p>	<p>係以自行買賣不動產賺取價差來獲利，並未從事不動產仲介業務。</p>	<p>站上明載「申請免頭期款購屋與一般房仲比較……物件來源：有銀行、代書、仲介或安家資產自有物件、其它同業資產管理公司物件等眾多來源……尋找該價位之物件，再將該物件提供客戶做決定，客戶同意該物件後始為配對完成。……」等情觀之，原告所負責之安家公司係透過刊登廣告宣傳其係為經營房屋仲介業務之公司，其所為自屬不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定之仲介業務。</p> <p>2. 原告雖主張對於房屋買賣未收取費用，而係自行買賣不動產，再賺取價</p>
---	--	--------------------------------------	--

			<p>差以獲利，並不是仲介。然本件原告於起訴狀中自承係架設網站提供不動產買賣相關訊息等語，再加上前揭網站上記載之廣告訊息「(房屋)物件來源：有銀行、代書、仲介或安家資產自有物件、其它同業資產管理公司物件等眾多來源」、「配對完成」等文字，其行為已屬報告訂約機會之報告居間，自該當於居間之定義，核與居間行為究屬有償或無償性質無涉。</p>
<p>臺灣新北地方法院 102 年簡字第 15 號判決</p>	<p>1. 原告提供不動產出售訊息，使承購者需透過原告居間聯繫始獲知物件相關訊息，進而促成交易事</p>	<p>1. 本案買方為女兒同學，並向原告女兒提起想尋找中和之房屋，原告女兒正巧知悉原告之老友有意出售在中和之公寓，</p>	<p>1. 原告並非經主管機關之許可得從事不動產經紀業者，詎其竟介紹買方向賣方購屋，且收取、保管 5 萬元之「斡旋金」，並原告簽立「斡旋金</p>

	<p>實。</p> <p>2. 簽署斡旋金暫保管書，其內容已載明物件地址、斡旋金額及斡旋日期，並有代收斡旋款項之事實。</p>	<p>故原告女兒便請原告幫助此事，原告並非「經營仲介」。</p> <p>2. 斡旋金是一種談判技巧，斡旋金方式是民間自創，並無明確法律定義專為不動產經紀所能用。原告純屬基於幫助年輕人購屋成家之善意方便使用之。</p> <p>3. 本人非仲介，亦無收取他方之報酬，也無簽訂仲介買賣契約。且真正嚴格來說，介紹人應是原告女兒，是他請我幫助他同學買房子。</p>	<p>暫保管書」予買方，且係由原告出面與賣方洽談價格後而成交，嗣買方並因此事而支付8萬元予原告。</p> <p>3. 2. 原告於 101 年 6 月 10 日函覆被告之內容以觀，其亦載明：「買方事前已知道我要捐獻，所以『付給我八萬元車馬費』，並說她這樣也能共享功德。」，是該 8 萬元足認即係本件仲介之報酬無訛；雖原告就曾提出匯款單及中華國際大悲咒水功德會出具之收據影本各 1 紙為證；惟原告亦自承匯款時之匯款人名義係伊自己，然原告既因仲介購屋而收受買方所交付之 8 萬元，即屬取得「報酬」，至</p>
--	---	---	--

			於原告收受該 8 萬元後究係如何使用要屬另事，均不影響其取得報酬之客觀事實。
臺北高等行政法院 102 年訴字第 1373 號判決	原告於臺北市○○路○號大樓之布告欄刊登不動產租賃廣告，計有出租車位/B3、出租車位/B5、出租/3 號 3 樓-4、出租/3 號 4 樓-6 等共 4 則不動產租賃廣告，均留有原告之聯絡手機號碼。	原告為系爭○○路 0 號大樓之總幹事，在大樓布告欄張貼不動產租賃廣告，因為事實，惟其張貼乃受住戶之委託，並無任何「為他方報告訂約之機會」或「為訂約之媒介」之行為，亦未收取任何報酬，實不該當經營仲介業務等情。	<p>1. 諸原告所刊登之上開 4 則廣告內容中，均留有原告之聯絡手機號碼，是顯然如有不特定之人觀看該等原告所刊登之廣告後，有意租賃其中之不動產物件，則將依其上所留原告之手機號碼與原告聯絡，再由原告轉知該等不動產之所有人，是原告所為，顯係為該等不動產之所有人與不特定人間報告訂約機會，屬居間行為中之報告居間行為。</p> <p>2. 原告所刊登之廣告數量多達 4 則，可認係屬同性質事務</p>

			<p>之反覆實施，而有經營業務之行為。單純為住戶提供服務，並未收取任何報酬云云，並舉其中3位不動產所有人之聲明書為證，然依不動產經紀業管理條例第4條第5款規定，從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務即屬仲介業務，並不以取得報酬為要件，是若以從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理為業，即屬經營仲介業務，尚無論從事者是否已實際取得報酬。</p>
<p>臺灣臺北地方法院102簡字第254號</p>	<p>1. 被告接獲民眾檢舉原告違規經營不動產仲介業，被告於民國101年8月4日下午派</p>	<p>1. 具體證據乃指賣方委託書、不動產說明書、買賣契約書等，或係帶看房屋之事實，被告僅以他人檢舉、三角</p>	<p>1. 原告三角立牌係放置在大直，為原告所自陳，再參諸原告於其部落格中記載：「James專業經營大直房仲服務，為您經</p>

<p>判決</p>	<p>員至臺北市○○區○○路○○巷（濱江國中旁）進行不動產經紀業務查處，現場查獲三角立牌載有「售本區精選美宅黃先生0000-000-000（歡迎委託）」字樣，經查該電話係原告之聯絡電話。</p> <p>2. 另原告於其個人之部落格網頁亦刊登6筆不動產銷售物件廣告，廣告內容接刊登有「若有喜歡，價錢可談！歡迎約看0000000000黃先生」，且其網站首頁載有</p>	<p>立牌及部落格貼文即認定伊違法，令伊不服。</p> <p>2. 個人部落格為私人網頁，並非公開廣告。</p> <p>3. 三角立牌係伊先前服務於房仲公司時所製作及使用，即使載有「歡迎委託」字樣，亦係先前所製作，現為求方便使用故拿來使用。該立牌係為出售自有房屋，故將三角立牌置放於樂群二路266巷處，伊僅有利用假日放置三角立牌，平日則係處理其他事務。況被告4度派員至現場，僅1次看到三角立牌，如何認定伊有為同性質事務反覆實施之行為。</p>	<p>選美宅，請常常來逛我的部落格」等字樣，足見原告擬受委託買賣之不動產物件係在大直。而原告所主張放置立牌係擬出售女兒松山區之持分不動產，該等主張與本案三角立牌所載內容完全不符。</p> <p>2. 原告於部落格網站中刊登之不動產銷售物件廣告計6件，其中2筆刊載擬銷售不動產之地址、總價、權狀坪數、屋齡、總樓層、格局、主建、陽台、公設、車位、土地坪數、管理方式、生活機能等基本資料及銷售資訊，並同時刊載原告之聯絡資訊及「若有喜歡，價錢可談！歡迎約看00 000000 00黃先生」等字樣，及</p>
-----------	--	---	---

	<p>「……專業經營……房仲服務，為您精選美宅，請常常來逛我的部落格……歡迎約看」等字樣。</p>		<p>附有擬出售不動產建物之外觀、屋內之相片，均係居間促成買賣不動產之內容。縱未查有原告居間行為之賣方委託書、不動產說明書、買賣契約書等，或係帶看房屋，惟由原告對其刊登不動產所提供之服務內容及刊登出售不動產物件多達6件，堪認原告上開行為確實已違反覆實施之業務程度。</p> <p>3. 原告前揭所述置放三角立牌及於其部落格網站中刊登銷售不動產物件之行為，已足以使不特定多數人認知其從事買賣不動產仲介業務，並對不特定人招攬不動產買賣，原告有從事不動產仲介業務。</p>
臺灣臺	1. 原告無不動	1. 與出賣人原即認	1. 原告既於知悉出賣

<p>北地方 法院行 政訴訟 102 年 度簡字 第 343 號判決</p>	<p>產仲介經紀 業登記許可， 卻仲介新北 市轄內板橋 浮州合宜住 宅預售屋買 賣讓渡事宜， 且已於民國 102 年 2 月 6 日完成買賣 雙方簽約手 續。</p> <p>2. 與出賣人簽 訂之承諾書， 受託尋找不 動產受讓人。 收取服務費 並簽訂收據。</p>	<p>識，並非不特定 人，並未就其不 動產公開招攬或 媒合買賣，原告 為合格地政士， 按慣例由受讓人 （即買方）指定 自己信任的地政 士辦理產權移轉 登記，原告係以 地政士身分幫雙 方訂立讓渡契約 書，收取訂金、各 期應付及收取款 項，並非仲介業 之斡旋金。雖有 簽屬 5 萬元仲介 費的收據，事實 上至今並未收到 任何費用。</p>	<p>人有房屋出售事 實，代為處理不動 產買賣簽約、款項 交付事宜，足見原 告確有經營不動產 仲介業務之情事。 原告於說明書陳述 「本人於今年 （102）元月中旬某 日下午與幾位舊識 朋友在臺北市大安 捷運站前星巴克咖 啡廳閒聊…其中在 座李○○便說，恰 巧我們的好友陳○ ○她具有地政士資 格，若大家無意見， 則交給陳地政士為 大家辦理雙方簽約 手續」情節，即可認 原告確有在從事不 動產仲介業務之 際，客觀上已足以 可在公開場所使不 特定多數人認知從 事仲介業務，並收 取不動產仲介服務</p>
--	--	---	---

<p>臺北高等行政法院 102 年 訴字第 1542 號 判決</p>	<p>1. 原告無不動產仲介經紀業登記許可，以佳樺事業團隊名義僱用員工從事不動產仲介業務，並以 0000000000 為聯絡電話，於臺北市 ○○○ 路 ○ 號及 000 之 0 號等租屋地址張貼租屋廣告及於網路刊登租屋售屋廣告。</p> <p>2. 經被告查證廣告所留電話使用者確為原告所有且與民眾所持有之原告名片所載聯絡電話相同。</p>	<p>原告於臺北市 ○○○ 路 ○ 號及 000 之 0 號張貼租屋廣告從事仲介業務，卻無法提出屋主委託契約書、租賃契約委託之文件等即逕行作成原處分。</p>	<p>報酬對價之情事。</p> <p>1. 原告之員工提供考勤表並說明受僱於原告，是非經許可經營經紀業，卻以佳樺事業團隊名義僱用員工協助從事不動產仲介業務。</p> <p>2. 其所稱被告應提出屋主委託契約書查證原告與屋主間是否有簽約或授權行為始能認定違規，不足採據。</p>
-------------------------------------	--	---	--

<p>臺灣桃園地方法院104年簡字第3號判決</p>	<p>1. 民眾於103年2月檢舉原告於網際網路上以部落格名稱「HAPPY租屋網」刊載10多件不動產租賃廣告進行不動產仲介業務，且於廣告中使用「歡迎賞屋」字樣，並留有其行動電話及手機APP通訊軟體帳號。</p> <p>2. 原告於103年3月21日至仲介公司任職，任職當日即簽定7份委託契約書，且委託標的及價金與部落格上所刊登之部分廣告</p>	<p>該部落格之設置以學習為目的，實際上未曾主動向他人公開招攬，期間亦無帶人看屋行為，也無發生租賃仲介業務之行為。</p>	<p>1. 觀諸原告所任職之公司所提供之出租委託書7份，可知原告於任職首日103年3月21日，即與7位房屋坐落地點不同之所有權人分別簽訂不動產出租委託書，而前開出租委託書所載之房屋地址及租金，經核與被告於103年2月17日、4月8日自網路列印之「HAPPY租屋網」不動產租賃廣告內容均相符合。則由上情可知，原告於任職不動產經紀公司前，應已有與屋主接洽聯繫房屋出租之相關事宜。</p> <p>2. 不動產經紀業管理條例第4條第5款已明訂：從事不動產租賃之「居間或代理」業務均屬「仲</p>
----------------------------	--	---	---

	內容相同。		<p>介」業務之範圍。本件原告既有刊登屋主欲出租房屋之相關資訊，必定係代理屋主（或對房屋有管領處分權者）為之，蓋因房屋並非原告所有，原告對房屋自無處分權，若原告未受委託，自不可能知悉租屋內容進而刊登租屋廣告；因此，縱使原告在未任職於不動產經紀公司前實際上確無帶人看屋之行為，然依前開說明，仍已構成違規從事仲介業務之行為。</p>
臺灣桃園地方法院104年簡字第7號判決	1. 原告設有營業處所並掛有「租售中心」招牌，該招牌上註明「逸○代書」。	1. 原告任職於合法經紀業，該營業處所為其所任職之經紀業營業範圍，該處所外所懸掛之招牌係早期所掛未拆除，	1. 被告當庭提出google2011年11月所拍攝系爭營業處所之市街圖，該處現況與網路上之影像仍相同，且市招也未見原告所任職

	<p>2. 原告名片上所載網址刊登數則有關房屋租售相關訊息，並留有原告所有之電話(同原告於內政部不動產服務業管理作業系統登記之電話)。</p> <p>3. 原告以個人名義與他人簽訂不動產委託銷售契約書及請求仲介服務報酬。</p>	<p>並無營業情形。</p> <p>2. 原告身為逸鴻地政士事務所之負責人，並身兼吉捷公司之執行經理人，名片上存有逸鴻地政士事務所及租售之資訊實符合常情，至於「逸鴻租售」係屬吉捷公司之營業範圍，而非原告以自己名義所經營者。</p> <p>3. 不動產委託銷售契約書系預約性質，為了先卡位，以其名義先簽。係以公司執行經理人名義請求支付報酬，經法院判決勝訴後，原告始向執行處聲請將原告應領之執行案款匯入原告任職之公司帳戶內，此亦有公</p>	<p>之公司名稱，然原告於系爭營業處所締約，故原告有於系爭營業處所從事不動產租售之事實。</p> <p>2. 原告主張為先卡位，以其名義先簽，形同自認系爭契約為其以自己個人名義締結，所謂系爭契約僅係預約性質等語，亦仍無解於系爭契約內容係針對土地的代銷性質，當屬不動產經紀業。</p> <p>3. 請求服務費部分，原告係以自己名義起訴，非以公司代表或代理人身分起訴，原告請求服務費勝訴後，再聲請將服務費匯入所屬公司帳戶。</p>
--	--	--	---

		司開立之仲介費用統一發票及民事執行案款匯入帳聲明書可資佐證。	
臺北高等行政法院 105 年度訴字第 79 號判決	1. 名片刊載「法拍屋代標」等營業項目。原告因另案違反地政士法事件，經臺北市政府以 103 年 5 月 13 日 103 年度地懲字第 3 號懲戒決定予以申誡 1 次，該決定書載明原告於 102 年 11 月間出席會議時曾親自將系爭名片遞交予被告機關人員，並自承曾使用系爭名片。	名片載有「法拍屋代標」屬於一種廣告用語，僅為濫用廣告名詞，並非實際從事不動產仲介業務，被告查無事證，僅以名片所載項目即斷章取義，認定原告違規並據以裁處，未就有利及不利情形一併審酌，有違行政程序法規定，顯有不當等情。	1. 原告之名片，其上標示原告為泰安代書地政士聯合事務所之一員，且載有聯絡電話及營業項目等，營業項目中包括「法拍屋代標」；再依泰安代書（地政士）聯合事務所刊登於網路金窩網行銷平台之資料顯示，其營業項目亦登載有「12. 不動產、法拍屋之提供、代標、貸款、交屋登記」「15. 外國、中國人來台、理財、購屋者之代理」，比對兩者（即名片與網路上刊登之資料）所載之地址、聯絡之市內電話、行動電

			<p>話均相同，可知原告確設有辦公室之營業處所，其名片及廣告之內容，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之情事。</p> <p>2. 原告陳稱：「本人係賀亞實業有限公司經理人，依法令『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；……』。領有合格不動產經紀營業員證明書。」，復由賀亞實業有限公司向被告說明，原告為該公司經理人，亦從未有仲介任何不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務等語。然賀亞公司在經濟</p>
--	--	--	--

			<p>部商業司登記之所營事業並未包含不動產仲介業務，而原告係以泰安代書地政士聯合事務所地政士之名從事業務，是賀亞公司出具之說明書並非事實。是以，原告空言陳稱名片刊載法拍屋代標僅屬於廣告用語，被告未就有利及不利情形一併審酌云云，均不足採。</p>
<p>臺灣新北地方法院行政訴訟107年度簡字第122號判決</p>	<p>1. 105年9月3日起陸續於「591房屋交易網」刊登14筆廣告，並留有原告電話。 2. 原告於銷售標的現場張貼留有原告聯絡資訊之廣告。</p>	<p>受長輩友人請託代為刊登租屋廣告，原出於幫忙長輩之心意，絕非以此作為營利之目的。</p>	<p>1. 「591房屋交易網」及銷售標的現場刊登、張貼多筆不動產物件廣告，且均留有原告之聯絡資訊，其所為顯係「反覆從事仲介行為為目的之社會活動」，即屬經營仲介業務。</p>
<p>臺灣桃</p>	<p>1. 民眾檢舉之</p>	<p>原告係代親友刊登</p>	<p>1. 原告雖為親友代刊</p>

<p>園地方法院 107年度簡字第62號 判決</p>	<p>事證為原告以屋主名義於「591房屋交易網」刊登之售(租)屋廣告共11筆。 2. 新北市政府再查得原告共於「591房屋交易網」刊登約490筆售(租)房屋廣告。</p>	<p>房屋出租廣告，一起買廣告以節省費用，非專職從事仲介業，也未收取仲介費用。</p>	<p>登出租房屋廣告，然廣告上原告係出租房屋之屋主聯絡人，與不特定之承租房客間，報告訂約機會，原告之行為即屬於報告居間之行為。 2. 原告刊登之房屋出租廣告數量多達501筆，可認原告係屬同性質事務之反覆實施，而有經營房屋不動產租賃之居間業務。</p>
<p>臺北高等行政法院 107年度訴字第128號 判決</p>	<p>架設網站，刊登建案廣告，舉辦說明會，招攬報名參與。</p>	<p>1. 網站為受菲律賓友人委託製作，網站內容為投資與地產資訊平台，且留有當地各領域業者資訊及業務窗口的聯絡方式，供有興趣人與業主或案源窗口直接聯絡無實際進行仲介業務之目的或行</p>	<p>1. 網頁影本內容略以：「2. 連接當地專業銷售團，提供免費諮詢與顧問服務，協助考察規畫與安排。3. 連接提供長期從事設計裝潢、工程及物業管理團隊，協助確保屋況與收租。」系爭網頁之建案介紹頁面刊登並推薦數筆</p>

		<p>為。</p> <p>2. 網站下方有原告於台菲兩地的聯絡方式，方便任何人向網站聯繫及分享其資訊。</p> <p>3. 網站首頁明確聲明「本平台僅提供資訊，不接受委託及無收費」。AyalaLand 台灣說明會及報名介面，此為該業者來台辦的推廣活動，是 AyalaLand 自己規劃跟舉辦的說明會，本網站將活動及活動報名路徑公佈於網站，方便興趣向業主直接聯絡參加。</p>	<p>菲律賓不動產廣告（馬卡蒂紳士企業廣場、史泰爾斯企業廣場及克里斯多公寓等），並於廣告頁面詳細提供物件坪數、價格、平面圖及格局、地點及地圖等物件銷售資訊；次查系爭網頁留有原告之聯絡方式，且依原告之業務介紹內容，顯示可透過原告與菲律賓當地不動產業者取得聯繫。</p> <p>2. 網站活動資訊登有多項菲律賓不動產說明會相關資訊，並設有報名介面，非如原告所稱僅係單純提供不動產相關資訊。</p> <p>3. 相關事證已足堪認定原告係以使不特定多數人知悉之方法，為報告訂約機</p>
--	--	---	---

			<p>會之居間，該等廣告既對不特定多數人就特定不動產公開進行招攬或居間，自係從事不動產仲介或代銷業務，而屬經營不動產經紀業務行為。復依前揭內政部 90 年 5 月 10 日台(90)內中地字第 9007350 號函釋意旨，所謂經營仲介業務，尚非以收取服務報酬為其必要條件，故原告雖尚無獲取報酬，仍不影響結論之認定。</p>
<p>臺灣新北地方法院行政訴訟 109 年度簡字第 41 號判決</p>	<p>1. 民眾檢舉之事證為「591 房屋交易網」刊登之售(租)屋廣告 2 筆。 2. 新北市政府再查得原告共於「591 房</p>	<p>1. 原係在「591 房屋交易網」刊登出售原告所有房屋之廣告，於順利出售後，因廣告之期限尚未屆至，遂於友人之請求下，將原廣告內容，更換為</p>	<p>1. 原告係以廣告而為從事仲介業務之表示，且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，足認其已實際從事不動產仲介業務。</p>

	<p>屋交易網」刊登 67 筆售（租）房屋廣告。</p>	<p>朋友所有房屋之相關資訊。然因屋主不在臺灣，故於聯絡資訊處留下原告之手機號碼，以便聯繫。</p> <p>2. 廣告雖留有原告之手機號碼，惟一旦接獲欲看屋之電話，一概轉由房屋仲介處理，並由仲介帶領買家、租客前往看屋，原告實際上並未執行任何仲介相關之業務，且未收取報酬。</p>	<p>2. 除於「591 房屋交易網」刊登非其所有之房屋刊登租屋廣告外，亦於「淡水區房屋買賣租售中心－禁廣告公開社團」，就非其所有之房屋為租屋廣告之貼文，足認其係「反覆實施」該違法仲介行為。</p>
<p>臺北高等行政法院 110 年度訴字第 341 號判決</p>	<p>1. 原告居間仲介買方於 109 年間前後購買同一社區 2 戶標的之相關 line 對話紀錄。</p> <p>2. 原告以買方代理人身分</p>	<p>1. 原告擔任社區管理委員會主任委員，基於熱心，免費幫忙服務外來人士或社區住戶洽詢同社區住宅出售事宜，並未收取任何仲介報酬。</p>	<p>1. 原告熟知相關不動產之仲介流程，且有反覆從事以廣告、口頭報告締約機會等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表徵。</p> <p>2. 有實際帶看屋、收</p>

	<p>與賣方簽訂          房地買賣訂          金契約書，並          經原告自承          先代買方支          付定金予賣          方，並為賣方          代收定金。</p> <p>3. 原告委由律          師事務所出          具之函文內          容記載原告          『居間介紹』          給買方。</p>		<p>受斡旋金及定金、          居中為買賣雙方議          價，促成買賣媒合          情形。</p> <p>3. 即使未收取報酬，          亦不影響居間行為          的本質。</p>
--	--	--	---

附錄 2 行政訴訟結果撤銷原處分之案例分析

案號	事證	行政訴訟主張	撤銷原處分理由
臺灣臺 中地方 法院 102 年 簡字第 80 號判 決	於民國 101 年 7 月 28 日仲介房屋門牌「臺中市○○區○○路○段○號」(下稱系爭不動產)之不動產買賣，並於不動產買賣契約書之仲介人處簽章。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臺中市○○區○○路○段○○巷○○號非仲介之營業處所，並無任何電腦、電話等營業設備，僅係一些退休友人聚會之處所。</li> <li>2. 系爭不動產出賣人為原告友人，買受人亦為原告友人，原告因知悉賣方欲出售該不動產，原告基於幫忙之好意始聯絡雙方見面，由雙方接洽商談，並由地政士辦理買賣登記事宜，因其不熟悉法律，地政士要原告簽章就簽章於仲介人之處，並未收取任何仲介費，僅為見證人。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 介紹並不當然等同居間仲介，依民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」，故須委託人與居間人雙方合意成立居間契約，約定一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方同意給付報酬，始足當之。本件原告僅係單純基於幫忙之意，介紹買賣二人自行洽談買賣事宜，並無證據足以證明原告與買賣雙方間有何居間約定之合意，原告與買賣雙方間既未成立</li> </ol>

			<p>居間契約，自非屬經營居間仲介業務。</p> <p>2. 本件原告僅係單純介紹，並無仲介之事實，更遑論經營仲介業務。被告認為一般民眾只要幫忙介紹他人買賣房屋，即使未收取報酬，而且僅介紹一件買賣，即屬違反不動產經紀業管理條例第32條第1項之規定，而應予裁處。如此解釋法律及執法，誠屬失之過苛，且顯然誤解法律規範之意旨。</p>
臺灣臺北地方法院行政訴訟102年度簡字第345號判決	原告無不動產仲介經紀業登記許可，卻仲介新北市板橋浮洲合宜住宅預售屋買賣讓渡事宜，且於民國102年2月6日完成買賣雙	<p>1. 原告陳述本案交易過程，主張只是本案交易之見證人，因原告是買方所信任之人，故要求原告在契約中擔任見證人。</p> <p>2. 原告任職保全公</p>	<p>1. 被告指稱：原告有報告締約機會、代轉定金、促成買賣媒合、通知出賣人給付媒合報酬等行為，涉入本件不動產交易甚深等語，亦非無據。</p> <p>2. 行政機關對於人民</p>

	<p>方簽約手續，被告依據該買賣交易案之定金收據、原告通知出賣人之信函及民事狀等事證，認原告確有未申請不動產經紀業經營許可，即從事不動產仲介業務之事實。</p>	<p>司，非特定經營不動產為常業。原告僅係基於情誼，協助買方及本案之地政士，並無對不特定人就特定不動產公開進行招攬。</p> <p>3. 買方支付5萬元定金時，因本案地政士有急用，遂徵得賣方同意後，暫轉為酬勞之一部，其後地政士即委託原告將該5萬元轉交給賣方，過程中原告是代買方處理，乃在定金收據上簽名擔任見證人，而非定金之收受人。</p>	<p>有所處罰，必須確實證明其違法之事實，倘所提出之證據不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法。不動產經紀業管理條例第32條第1項之規範文義係「非經紀業而經營仲介或代銷業務者……」，而非「非經紀業而（為）仲介或代銷（行為）者……」顯係有意區隔「營業行為」與「偶然為之的一次性活動」兩種類型基於行政罰法第4條處罰法定主義之規定，自應詳加區辨。且依內政部相關函所強調，須有表徵行為人就不動產仲介、代銷事務繼續反覆實施之客觀情事，例如店面、辦公室、名片、廣告、制式契約、收據、文</p>
--	--	---	---

			<p>書、表格等，始足以認定行為人是否屬於違法營業，而不能僅以行為人在單一不動產交易過程中之協力程度，遽認已該當第32條第1項之規範文義。</p> <p>3. 原告係在偶然之人際關係下，知悉買賣雙方就板橋浮洲合宜住宅有買賣交易之意願，進而參與其中，協助買賣雙方完成交易，其非以公開方式對不特定人招攬、詢問不動產買賣之意願，亦無任何足以表徵有以不動產仲介為業，而可預期將反覆從事之客觀情狀，尚難僅以單一個案之交易過程中的參與程度，逕認原告係經營仲介業務。</p>
臺北高等行政	宜蘭縣羅東鎮公所查獲有2人騎	1. 監視器翻拍畫面照片中並無原	1. 就該2人騎用原告所有系爭機車之事實，

<p>法 院 106 年 訴 字 第 517 號 判 決</p>	<p>乘原告所有車牌號碼之機車，於電線桿張貼不動產銷售廣告，經宜蘭縣政府查得原告任職於不動產經紀業。且原告任職之經紀業說明本案廣告非公司物件。宜蘭縣政府因認莊君雖有不動產經紀營業員資格，惟於任職期間執行公司受委託物件以外之案件，屬自己執行經營不動產仲介業務。</p>	<p>告，原告並提出當天出席之活動佐證其未騎乘摩托車出去張貼廣告，亦未將摩托車借人使用。</p> <p>2. 廣告所留電話號碼並非原告所有。</p>	<p>或可推認該2人應為原告周遭之人，且有取得鑰匙使用系爭機車之機會，但原告既否認知悉該2人騎用系爭機車，又無從確認該2人之真實身分，且無積極證據足以認定原告同意其騎車張貼系爭廣告，實難逕認原告與其共同違章。</p> <p>2. 爭廣告內容固以廣告銷售系爭物件為目的，惟其上刊登之連絡電話0000000000，經羅東鎮公所於105年4月25日連續3日撥打，均無人接聽，該電話號碼經查詢，係屬亞太電信之門號，登記於台南市之靖騰電訊有限公司名下，使用人為登記於臺中市之成聯美事業有限公司，尚無從認定</p>
--	---	--	---

			<p>其與原告有關。</p> <p>3. 至於被告或訴願機關固曾詢問原告有關當日騎乘系爭機車為何人，惟此並無轉換舉證責任予原告之效果，且不動產經紀業管理條例亦無類似道路交通管理處罰條例第7條之2以系爭機車所有人為違章行為人逕行舉發之規定，自難僅因原告否認知悉其事，即得以系爭機車所有人視同違章行為人而予裁罰。</p>
--	--	--	--

### 附錄 3 法院判決違規態樣表

編號	判決	違規態樣
1	臺北高等行政法院 100 年簡字第 589 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刊登售屋廣告，招徠不特定人進而得知媒合之機會。</li> <li>2. 仲介簽訂買賣斡旋金契約及約定服務報酬，有仲介之事實。</li> </ol>
2	臺北高等行政法院 101 年訴字第 719 號判決	透過刊登廣告等方式招徠不特定人委託其出售或出租不動產，公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為。
3	臺灣臺北地方法院 101 年簡字第 91 號判決	架設網站，刊登廣告，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。
4	臺灣新北地方法院 102 年簡字第 15 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有居間仲介之行為。</li> <li>2. 有因仲介而收取相當之報酬之事實。</li> </ol>
5	臺北高等行政法院 102 年訴字第 1373 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刊登廣告留有手機號碼，招徠不特定人進而得知媒合之機會。</li> <li>2. 刊登廣告 4 則，仲介行為已當反覆實施。</li> </ol>
6	臺灣臺北地方法院 102 簡字第 254 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過放置三角立牌、網站廣告，足以使不特定多數人認知其從事買賣不動產仲介業務，並對不特定人招攬不動產買賣。</li> <li>2. 仲介行為已當反覆實施。</li> </ol>
7	臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 343	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 客觀上已足以可在公開場所使不特定多數人認知從事仲介業務。</li> <li>2. 有收取仲介報酬。</li> </ol>

	號判決	
8	臺北高等行政法院 102 年訴字第 1542 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使不特定承租者當需透過其居間聯繫始獲知物件相關訊息，進而促成交易事實。為該等不動產之所有人與不特定人間報告訂約機會。</li> <li>2. 重複反覆為之。</li> </ol>
9	臺灣桃園地方法院 104 年簡字第 3 號判決	刊登廣告及從事不動產仲介行為（受屋主委託刊登租售資訊）。
10	臺灣桃園地方法院 104 年簡字第 7 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。</li> <li>3. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。</li> </ol>
11	臺北高等行政法院 105 年度訴字第 79 號判決	名片載有「法拍屋代標」廣告，名片及廣告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。從事仲介行為，不問有無收取報酬。
12	臺灣新北地方法院行政訴訟 107 年度簡字第 122 號判決	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「反覆實施」刊登廣告，締造報告訂約機會。</li> <li>2. 從事仲介行為，不問有無收取報酬。</li> </ol>
13	臺灣桃園地方法院 107 年度簡字	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 反覆實施刊登廣告，與不特定之承租房客間，報告訂約機會。</li> </ol>

	第 62 號判決	2. 不以收取報酬為要件。
14	臺北高等行政法院 107 年度訴字第 128 號判決	1. 架設網站留有洽詢電話、介紹業務內容、舉辦說明會訊系。 2. 網站內有多則建案廣告。
15	臺灣新北地方法院行政訴訟 109 年度簡字第 41 號判決	反覆以廣告而為從事仲介業務之表示，且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。
16	臺北高等行政法院 110 年度訴字第 341 號判決	1. 反覆從事以廣告、口頭報告締約機會，使不特定多數人知悉。 2. 有帶看屋、收受斡旋金及定金、居中為買賣雙方議價，促成買賣媒合之不動產仲介業務行為。 3. 不以收取報酬為要件。
17	臺灣臺中地方法院 102 年簡字第 80 號判決	仲介不動產買賣，並於不動產買賣契約書之仲介人處簽章。
18	臺灣臺北地方法院行政訴訟 102 年度簡字第 345 號判決	有報告締約機會、代轉定金、促成買賣媒合、通知出賣人給付媒合報酬等行為。
19	臺北高等行政法院 106 年訴字第 517 號判決	張貼廣告留有手機號碼，招徠不特定人進而得知媒合之機會。