

檔 號：  
保存年限：

## 內政部法規委員會 書函

地址：100臺北市中正區徐州路5號  
承辦人：林憲德  
電話：02-23565487  
電子郵件：moi5785@moi.gov.tw  
傳真：02-23976869

受文者：本部地政司

發文日期：中華民國102年03月14日  
發文字號：內法會字第1020130134號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關不動產經紀業廣告之處理原則後續作業方式乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴司102年3月11日內地司交字第1026650484號書函。
- 二、按行政程序法第159條規定：「本法所稱行政規則，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定。（第1項）行政規則包括下列各款之規定：…二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。（第2項）」同法第165條規定：「本法所稱行政指導，謂行政機關在其職權或所掌事務範圍內，為實現一定之行政目的，以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為。」故行政指導係以不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為，性質上屬行政上之事實行為，與行政機關為協助下級機關或屬官解釋法令、認定事實或

電子公文



內政部

總收文(中) 102.3.18



1026032363



\*1020134655\*

行使裁量權，而訂頒具有間接對人民發生效力之解釋性或裁量性行政規則，二者性質及概念容有不同。

三、本案所附不動產經紀業廣告之處理原則（以下簡稱本原則），其內容除第1點目的、第2點名詞定義、及第3點分工原則外，其餘點次內容多引用「應」、「不得」等用語，第8點復明定廣告不實之一般、抽象性判斷原則，且名稱定為處理原則似屬行政機關間之業務處理方式，均與行政機關採取不具法律拘束力之溝通、協調或約定，以獲取人民之同意與協力之行政指導行為，概念尚有未洽，惟第5點及第7點復彙整歷來廣告不實案例俾供經紀業者注意，知所遵循，又具有行政指導之色彩，是以該原則之性質為何，宜請先釐清欲達成之行政目的並確立擬採取行政程序法第2條何種行政行為後，再參酌前述說明據以檢視修正全文。倘若目的是彙整實務案例供經紀業者遵循，似得採取行政指導方式，並作為個案解釋法令、認定事實及行使裁量權之參考。但若係規定一般、抽象之解釋性規定及裁量基準，則宜研訂行政規則。另依行政程序法第150條第1項所定之法規命令，應具備「法律授權」及「對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定」二要件，不動產經紀業管理條例並未授權訂定本原則，故本原則性質自非法規命令，併予指明。

正本：本部地政司

副本：本部法規委員會

電015-0214  
交15換:03章