

發文字號：法務部 95.02.06 法律決字第 0940050942 號函

發文日期：民國 95 年 02 月 06 日

要 旨：不動產經紀業登記後，辦理變更登記刪減經紀業營業項目之處理疑義
主 旨：關於函詢不動產經紀業依法申請許可，並辦妥公司或商業登記後，復辦理
變更登記刪減經紀業營業項目，或未實際開始營業，其原許可如何處理疑
義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：一、復 貴部 94 年 12 月 26 日內授中辦地字第 0940056552 號函。

二、按不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項本文規定：「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 6 個月內開始營業；逾期未營業者，由主管機關廢止其許可。」其立法意旨應係有意促使已經許可之經紀業，儘速辦妥公司或商業登記及加入公會等事宜，並開始營業，以兼顧行政管理效能，及避免該業權利義務關係長期處於不確定狀態，甚或影響不動產市場交易秩序。又同法施行細則第 4 條規定：「經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月內依本條例第 7 條第 1 項、第 3 項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。」其中雖未明定主管機關之廢止權，然就其整體規定及所欲產生之規範效果觀之，其立法意旨應係為配合上開條例規定，以收行政管理效能，並使該業之權利義務關係及早確定，以維持不動產市場交易秩序，依舉輕以明重之法理，經紀業未依上開施行細則規定辦妥相關事宜時，主管機關應仍得依上該條例規定之意旨，廢止原許可處分。惟為使經紀業之權利義務關係明確，仍宜請主管機關於相關法規或於許可處分中明示其法律效果為宜。

三、至已經許可並完成公司或商業登記後之經紀業，復辦理公司或商業營業項目變更登記，刪減「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」營業項目，雖其營業組織主體仍存續，但既已變更營業項目，依貴部研處意見，認原許可之效力，應自核准公司或商業營業項目變更登記之日起，失其效力，主管機關即得依行政程序法第 130 條規定，命該業者返還原許可函文，本部敬表贊同。

正 本：內政部

副 本：本部法律事務司（3 份）