

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 102 年 5 月 6 日北市地權字第 1

0231148000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

○○有限公司（下稱○○公司）經民眾於民國（下同）102 年 4 月 17 日向內政部檢舉該公司無不動產仲介經紀業登記許可，卻仲介○○公司取得桃園縣蘆竹鄉○○路○○號○○樓商業大樓，涉有違法經營不動產仲介業務之行為，並檢附○○公司 101 年 8 月 14 日當日重大訊息之詳細內容影本供查處。因○○公司營業地址在本市，案經內政部以 102 年 4 月 18 日內授中辦地字第 1026032828 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 102 年 4 月 23 日北市地權字第 1 0231235800 號函通知該公司負責人即訴願人陳述意見，經訴願人以 102 年 4 月 26 日函提出說明

。原處分機關審認該公司未向原處分機關申請經營不動產經紀業登記許可，即從事不動產經紀業務，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

102 年 5 月 6 日北市地權字第 10231148000 號裁處書，處訴願人即該公司負責人新臺幣（下同）

10 萬元罰鍰，並立即禁止經營不動產經紀業。該裁處書於 102 年 5 月 13 日送達，訴願人不服，於 102 年 5 月 29 日向本府提起訴願，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。」第 36 條規定：「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」

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）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 萬元以下罰鍰，並立即禁止其營業……。

二、本件訴願理由略以：訴願人負責經營之○○公司，早於 85 年 7 月 25 日即依法申請公司營業登記在案，營利事業統一編號為 xxxxxxxx，營業項目有房屋租售之介紹業務及 xxxxxx xx 土地仲介業，經營時均依法開立發票、繳稅，並未違反不動產經紀業管理條例第 5 條規定；另臺北市不動產仲介經紀商業同業公會申請入會辦法係自 98 年 1 月 1 日生效，而依不動產經紀業管理條例第 36 條規定，本條例公布施行前已經營仲介業務者，應於本條例

施行後，3 年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業，而從 98 年至 100 年，○○公司未加入不動產仲介經紀商業同業公會尚不到 3 年，故請撤銷原處分。

三、查訴願人為○○公司負責人，原處分機關審認該公司未經申請經營不動產經紀業登記許可，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○○公司 101 年 8 月 14 日當日重大訊息之詳細內容及○○公司 102 年 4 月 26 日函等影本附卷

可稽，是本件違規事證明確，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其負責經營之○○公司，早於 85 年 7 月 25 日即依法申請公司營業登記在案，營業項目有房屋租售之介紹業務及 H704020 土地仲介業，經營時均依法開發票、繳稅，並未違反不動產經紀業管理條例第 5 條規定，且其未加入不動產仲介經紀商業同業公會尚不到 3 年云云。按「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。」為不動產經紀業管理條例第 36 條所明定。查本案訴願人負責經營之○○公司雖於不動產經紀業管理條例公布施行前即已經營仲介業務，惟依前揭條例第 36 條規定，該公司應於該條例施行（按不動產經紀業管理條例係於 88 年 2 月 3 日公布施行

）後，3 年內依該條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業，易言之，○○公司最遲應於 91 年 2 月 3 日依規定取得主管機關之許可，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始得營業，然該公司並未取得不動產仲介經紀業經營許可，卻仍仲介○○公司取得桃園縣蘆竹鄉○○路○○號○○樓商業大樓，是該公司違法經營不動產仲介業務之行為，堪予認定，原處分機關依不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項裁罰該公司之負責人即訴願人，即無違誤。是訴願主張，不足採據。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 萬元罰鍰並立即禁止其經營不動產經紀業，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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 8 月 2 日市長 郝龍斌請假
副市長 丁庭宇代行
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）