

訴願人 ○○○

訴願代理人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政局

訴願人因不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 113 年 12 月 3 日北市地權字第 11360289702 號函，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人為不動產經紀人，前經原處分機關以民國（下同）112 年 1 月 31 日北市地權字第 1126001387 號函核定換領不動產經紀人證書（證書號：xxx 北市經證字第 x xxxx 號、有效期限：112 年 4 月 29 日至 116 年 4 月 28 日，下稱系爭證書）。嗣原處分機關依內政部 113 年 9 月 6 日台內密世地字第 1130264939 號函（下稱 113 年 9 月 6 日函）檢送之清冊，查得訴願人犯詐欺罪，經 2 件判決各處有期徒刑 1 年以上之刑宣告確定（判決確定日各為 111 年 12 月 8 日、112 年 11 月 29 日），乃以 113 年 11 月 19 日北市地權字第 1136027780 號函請臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）等機關查詢判決後之執行情形，經臺北地檢署以 113 年 11 月 25 日北檢力次 113 執更 858 字第 11391203560 號函（下稱 113 年 11 月 25 日函）復訴願人因詐欺等案，已合併至該署執行有期徒刑 3 年，於 112 年 1 月 31 日發監執行，目前尚在執行中。原處分機關審認訴願人有犯詐欺罪經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢之情事，爰依不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項第 3 款、第 14 條第 3 項規定，以 113 年 12 月 3 日北市地權字第 11360289702 號函（下稱原處分）撤銷系爭證書。原處分於 113 年 12 月 6 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 30 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：……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。……」第 6 條第 1 項規定：「有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：……三、犯詐欺……之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣

告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。……」第 14 條第 1 項、第 3 項規定：「經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。」「有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。」第 15 條第 1 項：「前條第一項經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應……向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 17 條第 3 項、第 4 項規定：「換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算四年。」「換發證書，得以於原證書加註延長有效期限之方式為之。」第 28 條規定：「經紀人員依本條例第十四條第三項規定受撤銷或廢止不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明者，於原因消滅後，得重新請領證書或證明。」

二、本件訴願理由略以：訴願人目前無法執業，依法也應撤銷相關證照，固然這些事實皆有依據，然若限制訴願人暫時不得工作有實際上之考量，若撤銷其證照則超過法律保護人民所需之程度，請求暫時停權至服刑完畢，再佐以半年期間之觀察期限，若已無再犯之虞，應使之回歸社會，並撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀人，領有系爭證書，有如事實欄所述犯詐欺罪經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢之情事，有經紀人建檔證書資料、不動產經紀人名簿、內政部 113 年 9 月 6 日函及所附清冊、臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）111 年 3 月 18 日 110 年度訴字第 897 號、臺灣高等法院 111 年 8 月 30 日 111 年度上訴字第 1290 號及最高法院 111 年 12 月 8 日 111 年度台上字第 5514 號刑事判決、臺北地院 111 年 12 月 8 日 110 年度訴字第 611 號、第 612 號、臺灣高等法院 112 年 6 月 20 日 112 年度上訴字第 777 號及最高法院 112 年 11 月 29 日 112 年度台上字第 4642 號刑事判決、臺北地檢署 113 年 11 月 25 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張目前無法執業，依法也應撤銷相關證照，固然這些事實皆有依據，然若限制訴願人暫時不得工作有實際上之考量，若撤銷其證照則超過法律保護人民所需之程度，請求暫時停權至服刑完畢，再佐以半年期間之觀察期限，若已無再犯之虞，應使之回歸社會云云：

(一) 按不動產經紀人證書有效期限為 4 年，期滿時經紀人應辦理換證，換發之證書有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算 4 年；犯詐欺之罪，經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿 3 年者，不得充任不動產經紀人員，已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明；為不

動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項第 3 款、第 14 條第 3 項、第 15 條第 1 項、同條例施行細則第 17 條第 3 項所明定。

(二) 查訴願人為不動產經紀人，前經原處分機關核定換領系爭證書，有效期限為 112 年 4 月 29 日至 116 年 4 月 28 日；惟原處分機關查得訴願人因犯詐欺罪，經 2 件判決各處有期徒刑 1 年以上之刑宣告確定（判決確定日各為 111 年 12 月 8 日、112 年 11 月 29 日），已合併至臺北地檢署執行有期徒刑 3 年，於 112 年 1 月 31 日發監執行，尚在執行中；有經紀人建檔證書資料、不動產經紀人名簿、內政部 113 年 9 月 6 日函及所附清冊、相關刑事判決、臺北地檢署 113 年 11 月 25 日函等影本附卷可稽，是訴願人有犯詐欺罪經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢之事實，洵堪認定，原處分機關依不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項第 3 款、第 14 條第 3 項規定撤銷系爭證書，尚無違誤。又不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項第 3 款及第 14 條第 3 項並無得命暫時停權至服刑完畢及佐以半年期間觀察期限之規定；況按不動產經紀業管理條例施行細則第 28 條規定，經紀人員依該條例第 14 條第 3 項規定受撤銷不動產經紀人證書者，於原因消滅後，得重新請領證書或證明。訴願主張，應有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱（公出）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 李 瑞 敏  
委員 王 士 帆  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）

