

臺北市政府 89.12.22. 府訴字第八九一一六〇五五〇〇號訴願決定書

訴 願 人 ○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因申請核發不動產經紀人證書事件，不服原處分機關八十九年九月八日北市地一字第八九二二二五三五〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十九年八月二日持憑八十八年專門職業及技術人員普通考試之專普字第六八五四號考試院考試及格證書及薪資所得扣（免）繳憑單、勞工保險卡等相關證明文件，向原處分機關以收件經人字第一一四號案，申請核發不動產經紀人證書，案經原處分機關審查上開薪資所得扣（免）繳憑單及勞工保險卡，查得訴願人實際從事仲介或代銷業務經驗，係自八十七年十一月至八十八年一月，合計僅共計二個月餘，不符不動產經紀業管理條例及不動產經紀人證書申請須知之規定，乃以八十九年八月九日北市地一字第八九二一九九二六〇〇號函通知訴願人於文到十五日內補正。訴願人不服，於八十九年八月二十八日向本府提起訴願，嗣原處分機關以八十九年九月八日北市地一字第八九二二二五三五〇〇號函以訴願人未依規定補正為由，駁回訴願人所請。訴願人仍不服，於八十九年九月十九日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按不動產經紀業管理條例第四條第七款規定：「本條例用辭定義如下：……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。……經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；……」第十三條第一項、第三項規定：「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。」「經中央主管機關指定之單位舉辦不動產經紀營業員測定合格，或經不動產經紀人考試或檢覈合格者，得充任經紀營業員。……」第十四條第一項、第二項規定：「經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。」「前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。」不動產經紀人證書申請須知壹規定：「申請不動產經紀人證書……二、申請不動產經紀人證書，應檢附下列文件……（五）一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本：凡檢附不動產經紀人特種考試及格證書者，或不動產經紀人證書有效期限屆滿，未換發證

書，經依規定註銷，重新申請核發證書者，得免附本項文件。其餘應就下列文件擇一檢附：1、考試院核發之不動產經紀人考試及格證書....及其影本，暨自取得證書後從事仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本各乙份。2、八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。.....前項第五款第一目及第二目所得年月得併計。....」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 不動產經紀業管理條例所謂本條例施行前，已實際從事仲介或代銷業務，並未排除本條例施行後，已實際從事仲介或代銷業務。且從不動產經紀業管理條例第十四條及該管理條例施行細則第十五條規定，直轄市或縣（市）主管機關受理申請，經審查合於規定者，應發給不動產經紀人證書。
- (二) 不動產經紀人證書申請須知壹之第二點第一項第五款，誤認為：取得證書後從事仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件暨八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資格證明文件，才符合規定，無異否認八十八年一月至八十九年五月間經驗證明，此等行政命令違反法律。

三、卷查本案訴願人於八十九年八月二日持憑八十八年專門職業及技術人員普通考試之專普字第六八五四號考試院考試及格證書及薪資所得扣（免）繳憑單、勞工保險卡等相關證明文件，向原處分機關申請核發不動產經紀人證書，案經原處分機關審查上開薪資所得扣（免）繳憑單及勞工保險卡，查得訴願人實際從事仲介或代銷業務經驗，僅共計二個月餘，此有訴願人各類所得扣繳暨免扣繳憑單、勞工保險卡等影本附卷，應可認定。是訴願人實際從事仲介或代銷業務經驗未滿一年，原處分機關以八十九年八月九日北市地一字第八九二一九九二六〇〇號函通知限期補正，嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關以八十九年九月八日北市地一字第八九二二二五三五〇〇號函駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，自屬有據。

四、次查不動產經紀業管理條例係經總統八十八年二月三日華總一義字第八八〇〇〇二四八〇〇號令公布，第四十條明定自公布日施行，依該條例第四條第七款、第十三條第一項及第十四條第一項規定，不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書，且經領有不動產經紀人證書者，始得充不動產經紀人，從事不動產仲介或代銷業務。而依不動產經紀業管理條例第十三條第三項規定：「經中央主管機關.....舉辦.....或經不動產經紀人考試或檢覈合格者，得充任經紀營業員。.....」以觀，不動產經紀人非經考試合格，並於取得證書者，不得充任營業員，意即於八十八年二月以後，舉凡未經考試及格並領有及格證書前，所實際從事不動產仲介或代銷業務之年月，均不得列為上開所謂「經紀營業員經驗」，惟八十八年二月不動產經紀業管理條例公布施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料

證明者，依該條例第十四條第二項第二款規定，得認定為經紀營業員經驗。故不動產經紀人證書申請須知規定提列申請人具備經紀營業員經驗證明文件，於法自無不合。是訴願人主張未排除本條例施行後，已實際從事仲介或代銷業務及以行政命令違反法律等節，應屬誤解。從而，訴願人所辯均非可採，是原處分機關所為否准訴願人所請之處分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年十二月二十二日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。