

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十年九月十二日北市地一字第90二二三二三八00號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關於九十年七月十八日九時五十分派員至本市大安區○○○路○○號○○樓訴願人處進行不動產經紀業之業務檢查，經檢查發現由訴願人仲介案外人○○○與○○○就坐落本市內湖區○○路○○段○○之○○號及○○之○○號○○樓房屋簽訂之九十年四月十四日不動產買賣契約書及所附之標的物現況說明書等，均未經訴願人指派經紀人簽章，認訴願人已違反不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定，乃當場製作業務檢查紀錄表，由訴願人指派陪同檢查之工作人員○○○於確認該紀錄表內容無誤後簽名具結。原處分機關嗣以九十年九月十二日北市地一字第90二二三二三八00號函，處訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰。訴願人不服，於九十年九月二十七日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時不動產經紀業管理條例第三條規定：「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。」第四條第四款規定：「本條例用辭定義如下……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」第五條第一項規定：「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。」第七條第一項規定：「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，由主管機關撤銷其許可。但有正當理由者，得申請展延，其期限以三個月為限。」第二十二條第一項規定：「下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」第二十九條第二款規定：「經紀

業違反本條例者，依下列規定處罰之。……二、違反第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」第三十六條第一項規定：「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。」內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八〇四〇九號函釋：「主旨：關於貴府執行不動產經紀業管理條例第七條第一項暨其施行細則第四條規定疑義乙案，復請查照。……按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第一項及其施行細則第四條規定：『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。……』、『經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三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。』；又所謂『經紀業』，按本條例第四條第四款規定係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。如擬經營經紀業者，如未依本條例第七條第一項規定加入同業公會後而營業，即難謂為本條例所稱之『經紀業』……」

## 二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人於九十年九月十三日遭原處分機關以違反行為時不動產經紀業管理條例第二十二條第一項、第二十九條第一項規定處以六萬元罰鍰。本條例於八十八年二月三日明令公布，查由於立法後尚有三年緩衝期，即至九十一年止，此中之有關施行細則，考試檢覈辦法、測定辦法、訓練課程認可辦法、不動產說明書應記載及不得記載事項、營業保證金繳存或提供擔保辦法、營業保證金管理辦法等授權主管機關於此緩衝期內審議制定，且現行經紀人員之國家考試亦為一年二次，考後約需四個月方得領到執照，此法公布時緩衝期之制定即是考量於此而為訂立之立法理由。
- （二）現今尚於此法之緩衝期內，原處分機關逕以裁定而為罰鍰，實為一突襲性之裁罰，何得為訴願人所得接受？

三、卷查不動產經紀業管理條例於八十八年二月三日公布施行，同年五月五日生效，本件訴願人於八十九年六月二十六日依行為時該條例第五條規定以原處分機關收件字號經紀字第〇〇九四號不動產經紀業經營許可申請書向原處分機關申請不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業之經營許可，案經原處分機關以八十九年七月三日北市地一字第八九二一六二〇九〇〇號函核准所請，並於八十九年七月十四日向本府申請辦竣新增營業項目：「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之營業項目登記；此外，訴願人於七十七年五月即加入臺北市不動產仲介經紀商業同業公會，此有原處分機關前開函、本府八十九年七月十四日之訴願人營利事業登記證及訴願人九十年一月一日北市仲證字第八三〇七號臺北市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書等影本存卷可稽。準此，依前開行為

時不動產經紀業管理條例第四條第四款、第七條第一項規定及內政部八十九年九月十八日臺內中地字第八九八〇四〇九號函釋意旨，訴願人既屬該條例所稱之經紀業，自應受該條例之規範。

- 四、次查本件原處分機關於事實欄所揭時地，於訴願人處進行不動產經紀業之業務檢查時，發現由訴願人仲介案外人〇〇〇與〇〇〇就坐落本市內湖區〇〇路〇〇段〇〇之〇〇號及〇〇之〇〇號〇〇樓房屋簽訂之九十年四月十四日不動產買賣契約書及所附之標的物現況說明書均未經訴願人指派經紀人簽章，此有卷附系爭不動產買賣契約書、標的物現況說明書及原處分機關九十年第一號業務檢查紀錄表等影本可按，是原處分機關認訴願人已違反行為時不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定，並以九十年九月十二日北市地一字第九〇二二三二三八〇〇號函，處訴願人六萬元罰鍰，自屬有據。
- 五、至訴願人訴稱不動產經紀業管理條例於立法後尚有三年緩衝期，現今尚於此條例之緩衝期內，原處分機關逕以裁定而為罰鍰，實為一突襲性之裁罰云云。查訴願人業經原處分機關許可經營不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業，並辦妥相關公司登記或商業登記，且已加入臺北市不動產仲介經紀商業同業公會，自屬不動產經紀業管理條例所稱之經紀業，已如前述；而訴願人所稱之三年緩衝期，應係指同條例第三十六條第一項之規定，依該規定，於該條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於該條例施行後三年內依該條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。惟本件處分所據之違規事實，係訴願人以不動產經紀業者身分受委託仲介不動產買賣，對所仲介之不動產買賣契約未依法指派經紀人簽章。然訴願人既屬領得經紀業證照之合法業者，應無前開規定之適用餘地，且該等規定與本件處分事實亦無關涉，是訴願人所辯顯不足採。從而，原處分機關核處訴願人法定最低額六萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。
- 六、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 薛明玲

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 二 月 六 日 市 長 馬 英 九 公 假

副市長 歐晉德 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 休假

執行秘書 王曼萍 代行

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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）