

訴 願 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，不服原處分機關九十一年三月四日北市地一字第0九一三0四八八四00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關於九十一年二月十八日接獲市民檢舉函，指稱○○有限公司等無經紀業證照而營業。原處分機關遂依不動產經紀業管理條例第二十七條、同條例施行細則第二十五條及原處分機關所訂定之檢查不動產經紀業業務執行要點第四點第二項規定，於九十一年二月二十日下午派員前往○○有限公司（本市中山區○○○路○○號○○樓，以下簡稱系爭地點）進行查核，發現該公司未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定申請許可、辦妥公司登記或商業登記，繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會等，而逕為營業，屬非經紀業者而經營仲介行為者，並當場作成業務檢查紀錄表，惟該公司現場工作人員拒絕於業務檢查紀錄表上簽章，原處分機關乃依上開要點第七點規定，將該紀錄表攜回，另行以九十一年二月二十五日北市地一字第0九一三0四二一六00號函寄該公司。原處分機關並依不動產經紀業管理條例第三十二條第一項規定，以九十一年三月四日北市地一字第0九一三0四八八四00號函，處訴願人（即該公司負責人）應禁止營業，並處新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服，於九十一年三月二十日向本府提起訴願，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四款及第五款規定：「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。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……」第七條規定：「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……。前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」第二十七條規定：「主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。」第三十二條規定：「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。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。」第三十六條規定：「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。」

同條例施行細則第五條規定：「經紀業應加入同業公會後三十日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、申請書一式二份。二、公司執照或營利事業登記證影本。三、營業保證金繳存證明影本。四、同業公會會員證明影本。五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」

臺北市政府地政處檢查不動產經紀業業務執行要點第四點規定：「實施業務檢查之對象及方式如下：（一）原則以經本處核准許可經營經紀業屆滿一年者，採不定時機動檢查。（二）經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。」第七點規定：「業務檢查完畢，應由業務檢查小組當場作成臺北市政府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表.....由經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員及本處業務檢查小組人員簽章.....。但經紀業（營業處所）之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，由本處攜回另行函寄。」

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：「.....說明；.....二、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。故擬經營經紀業者，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』，自得依本條例第三十二條規定：『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。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。』辦理.....」

九十年三月六日臺內中地字第九〇八〇一七〇號函釋：「.....說明：.....三、.....

..按不動產經紀業管理條例第四條第十款規定，營業處所係指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室及非常態之固定場所（即可分為常態及非常態之營業處所），故營業處所可能為臨時性之建築物或無使用房屋營業之必要，亦非均應辦理公司執照或營利事業登記證.....」

九十年八月三十一日臺內中地字第九〇八三六二四號函釋：「.....說明：.....二、.....惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。本案請依上述原則本諸事實認定之。.....」

二、本案訴願理由略謂：

〇〇有限公司於八十六年七月成立，營業場所設於臺北市南港區〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓，並於九十年九月因原股東拆夥而停止營業至今。但〇〇有限公司在南港所成交之買賣是國宅戶，需兩年後才能過戶，為方便客戶日後結案，故在本市中山區〇〇〇路〇〇號〇〇樓（該住家是訴願人先生所購置）作為通訊及聯絡之用，並無實際營業之事實。對於原處分機關所開罰單，實難接受，懇請予以撤銷對訴願人之處罰。

三、卷查不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布施行，同年二月五日生​​效。又查本案訴願人所負責之〇〇股份有限公司於八十六年七月十八日設立，其所營事業項目有房屋租售之介紹業務，足可證該公司確在不動產經紀業管理條例施行前即已從事仲介業務，且目前並未申請停止營業之登記，又不動產經紀業管理條例第三十六條明定之三年過渡期已於九十一年二月四日屆滿，故本件原處分機關於九十一年二月二十日進行業務檢查時，系爭公司未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定申請許可、辦妥公司登記及商業登記，繳交營業保證金及加入登記所在地之同業公會，而逕為營業，依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，該公司即屬非經紀業而經營仲介業務者，至為明確，此並有臺北市政府地政處九十一年第一號不動產經紀業務檢查紀錄表等資料影本附卷可稽。

四、又據原處分機關答辯敘明，本件原處分機關就該公司進行業務檢查時發現，其所稱之通訊及聯絡處所外掛有大幅帆布廣告，門首釘有招牌，內部則將〇〇有限公司之公司執照及營利事業登記證懸掛現場，現場工作人員使用之名片地址皆為本市中山區〇〇〇路〇〇號〇〇樓，且註記為「〇〇國住宅專賣店」，顯可認定該公司將上述地點作為營業場所。且依內政部九十年八月三十一日臺內中地字第九〇八三六二四號函釋意旨，經營業務之觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為；另依九十年三月六日臺內中地字第九〇八〇一七〇號函釋意旨，營業處所可能為常態性或非常態性之營業處所。是本件訴願人所負責之公司，於系爭地點未申請許可、辦妥公司登記或商業登記，繳交

營業保證金及加入登記所在地之同業公會等，而逕為營業，即屬非經紀業而經營仲介業務者，已構成違法事實，依法即屬可罰，尚難以其僅係方便客戶而作為通訊、聯絡之用及其無實際營業之事實等由而邀免責。從而，原處分機關依首揭不動產經紀業管理條例第二十七條、同條例施行細則第二十五條及原處分機關檢查不動產經紀業業務執行要點第四點第二款規定，進行查核，並依同條例第三十二條第一項規定，處該公司負責人（即訴願人）禁止營業及法定最低額新臺幣十萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

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 薛明玲

委員 楊松齡

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 八 月 十 五 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。

（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）