

訴願人 〇〇〇

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四月三十日北市地一字第〇九一三一二八九八〇〇號函所為處分，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三月二十八日接獲檢舉，指稱訴願人未經申請不動產經紀業經營許可，即以「〇〇有限公司」名義（地址：本市南港區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓），從事不動產仲介服務，嗣經原處分機關於九十一年四月八日上午十時派員進行查核，查認訴願人未依不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定，申請主管機關許可並依法辦理公司登記或商業登記，及繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會，即以「〇〇有限公司」名義經營不動產經紀業務，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十一年四月三十日北市地一字第〇九一三一二八九八〇〇號函，除禁止訴願人以「〇〇有限公司」名義繼續營業外，並處該公司負責人即訴願人新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服上開罰鍰之處分，於九十一年五月三十日向本府提起訴願，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。……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，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。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。……。」第三十二條第一項規定：「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。」同條例施行細則第五條規定：「經紀業應於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。」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。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……」

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：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。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（一式二份），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後，一份交付經紀業（營業處所）代表收執、一份由本處攜回處理。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。」

臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表……」

附表：（節略）

類別	違規事件	法條依據	法定罰鍰額度（新臺幣：元）	統一裁罰基準（新臺幣：元）
			（不動產經	

		紀業管理條		
		例)		
丙	非經紀業而 經營仲介或 代銷業務者 。	第三十二條	應禁止其營業，並處 公司負責人、商號負 責人或行為人十萬元 以上三十萬元以下罰 緩。.....	一、公司負責人、 商號負責人或 行為人違反上 開規定第一次 被查獲者，處 十萬元並立即 禁止其營業；。

二、本案訴願理由略謂：

- (一) 本市南港區○○○路○○段○○號○○樓其地點不僅設有○○有限公司，尚有○○有限公司及○○○土地登記專業代理人事務所，不能因該地點有其他人員之出入即認定有繼續營業之情形。訴願人為遵守相關法令之規定，於不動產經紀業管理條例第三十六條所定之緩衝期屆滿後，於未辦妥相關申請許可前，即停止對外經營不動產仲介業務，亦未開立有任何佣金收入之發票。
- (二) 原處分機關於九十一年四月八日所為之業務檢查當時，並未有○○有限公司職員上班，且未有任何客戶或電話詢問有關不動產仲介業務，而原處分機關檢查時也未詢問在場之人員是否尚有繼續經營業務，僅要求提示相關檢查項目之資料，並就現場及外觀之陳設即認定有繼續從事仲介業務，似嫌專斷，請求撤銷原處分。

三、卷查本案原處分機關因接獲民眾檢舉，於事實欄所述之時間、地點，對訴願人進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現現場內掛有大型出售案件一覽表之看板，門首及牆面外則貼滿售屋廣告海報，內部則設有「○○」字樣之標誌牌，並查有現場工作人員之「○○國家考試合格經紀人○○○」名義之名片，此有採證照片五幀、原處分機關不動產經紀業業務檢查紀錄表影本及○○房屋之工作人員○○○名片影本等附卷可稽，原處分機關爰認訴願人以「○○有限公司」名義從事不動產仲介服務；復查訴願人並未以「○○有限公司」名義，完備向原處分機關申請經營許可，並依法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等法定義務，是原處分機關審認訴願人顯有違反不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定之行為，爰依該條例第三十二條規定，除禁止訴願人以「○○有限公司」名義繼續經營不動產經紀業務外，並處訴願人新臺幣十萬元罰鍰之處分，應屬有據。

四、雖訴願人稱系爭地點不僅設有○○有限公司，尚有○○有限公司及○○○土地登記專業代理人事務所，不能因該地點有其他人員之出入即認定有繼續營業之情形，訴願人於未辦妥相關申請許可前，即停止對外經營不動產仲介業務云云。惟查本案原處分機關為瞭解「○○有限公司」有無違規營業情形，前以九十年六月五日北市地一字第09131664800號函請本市稅捐稽徵處協助調查該公司九十年一至四月止是否有依規定報繳營業稅，案經本市稅捐稽徵處南港分處以九十年六月十三日北市稽南港甲字第09160576100號函復略以：「主旨：有關函查本轄○○有限公司……營業情形乙案，經查該公司仍於現址營業中且九十年一至四月營業稅均有依規定報繳，……」原處分機關爰認該公司並未有申請停止營業或撤銷「房屋仲介業」之營業項目等情事，此均有前開函影本附卷可憑，是訴願人所稱，核係卸責之詞，應不足採。綜上，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準二之規定，處以訴願人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 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 年九月二十五 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)