臺北市政府 92.03.27.　府訴字第０九二０三五四二三００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九月二十五日北市地一字第０九一三二六八四二００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

一、緣原處分機關接獲申請指稱○○有限公司簽約人不具不動產經紀人之資格而經營不動產仲介業，請原處分機關查處該公司之違規情事。經原處分機關查明該公司於八十七年十月二十日辦妥公司設立登記，並於九十年三月二十八日申請變更公司所在地為本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓。嗣原處分機關於九十一年六月十四日上午派員前往該公司上開登記所在地進行查核，發現該址無市招及營業情事，經訪查得知其營業所在地位為本市松山區○○路○○號，故轉往查察。

二、原處分機關於該址訪查得知，該址為○○里辦公處及○○里巡守隊，且有房屋託售招牌，又該址門口處設有多筆房屋出售廣告，另於里服務處內置白板上有出售不動產標示、價格等事項。因現場尋無負責人及行為人，且無法確認○○里里長辦公室是否為○○里房屋仲介有限公司之營業所在地，遂以九十一年七月一日北市地一字第０九一三一八九九０００號函請該公司於文到十五日內說明實際業務情形，並檢附營業所在地等之相關文件。惟該公司未答復，原處分機關復以九十一年七月三十日北市地一字第０九一三二一七一０００號函請該公司說明，該公司遂於九十一年八月六日檢具說明書、公司變更登記表影本及營利事業登記證影本等相關資料。

三、原處分機關再次於九十一年九月四日前往該公司說明書所指公司所在地（本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓）查察，查知該址為○○有限公司，並經再次訪查鄰居，得知○○里房屋仲介有限公司實際營業所在地為本市松山區○○路○○號。而經訪查結果仍與前次相同，該營業地點仍有「房屋託售」字樣之招牌，且招牌上之電話號碼與原處分機關接獲之申請函所附委託銷售契約受託人（即○○里房屋仲介有限公司）電話號碼相同

，又該址門口處仍有多筆房屋出售及出租廣告，另於里服務處內有委託租售資料之卷夾、白板上有出售及出租不動產標示、價格等事項。乃核認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，繳存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或代銷業務，並依不動產經紀業管理條例第三十二條第一項規定，以九十一年九月二十五日北市地一字第０九一三二六八四二００號函令訴願人（即該公司負責人）應禁止營業，並處以訴願人新臺幣十萬元罰鍰。訴願人不服，於九十一年十月二十五日向本府提起訴願，同年十一月八日補具訴願理由，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八九八０四０九號函釋：「.....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九０八０一七０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九０八三六二四號函釋：「.....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：

（一）○○里房屋仲介有限公司負責人為訴願人，而○○里里長○○○則為訴願人之配偶，致容易引起聯想，實屬誤解。○○里房屋仲介有限公司取名為○○里，只因坐落該里里內，純為方便設想，並無其他意義。該公司地址本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，並非本市○○路○○號○○里里辦公處。另該公司已呈歇業狀態，沒有營業事實，亦無繳納稅款，稅捐稽徵處有案可稽。里辦公處一切便民行為，應與該公司毫無關聯，不得據以推定。

（二）里辦公處公佈欄無償提供里民張貼啟事、傳達政府政令、里內資訊，乃便民措施。全臺北市有很多里已行之數年！新聚里乃幾經里民反映，才仿效他里，並非自創；況且公佈欄無償提供里民張貼啟事，並無事項之限制，只不過房屋租售之案件較多罷了。過去失蹤老人的協尋，失物招領緊急啟事等確實發揮功能，口碑甚佳。

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○○里房屋仲介有限公司於八十七年十月二十日設立，其所營事業項目有房屋仲介業務，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六月十四日進行業務檢查時，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，繳存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八九八０四０九號函釋意旨，該公司即屬非經紀業而經營仲介業務者，至為明確，此並有原處分機關九十一年第七十七號不動產經紀業業務檢查紀錄表等資料影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其公司與○○里里服務處無關聯乙節。按本件據原處分機關答辯陳明，本件依某君申請函所附委託銷售契約內容觀之，其受託人為○○里房屋仲介有限公司（代表人即訴願人），地址為本市○○路○○號，且其簽訂契約之承辦人之一即為○○里里長○○○，雖該公司設立地點為本市○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，惟依所附委託銷售契約及該公司設立地址鄰人所示均可證明該公司實際營業地點即於○○里里長辦公室，且該委託銷售契約受託人（即○○里房屋仲介有限公司）聯絡電話與里服務處「房屋託售」招牌上之電話相同，另於○○里里服務處內亦有委託租售資料之卷宗。是訴願人指稱有關該公司與○○里里服務處無關聯乙節，尚難採憑。

五、至訴願人主張該公司已呈歇業狀態，沒有營業事實，而里辦公處公佈欄係無

償提供里民張貼啟事，其中包括房屋租售案乙節。據原處分機關答辯陳明：「.....查依某君.....申請書所檢附該君與○○里房屋仲介有限公司....：簽訂之委託銷售契約中雙方協議訂定條款第七條即明定房地買賣成交之服務報酬：『本房地買賣成交，乙方（即○○里房屋仲介有限公司）收取之服務報酬為成交價百分之四，.....』，且依本處業務檢查小組實地查訪結果其公告事項全係房屋租售廣告，該各廣告上之電話亦與委託銷售契約上○○里房屋仲介有限公司之聯絡電話相同.....」，是訴願人就此既未提出具體反證，其空言主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關認訴願人違反不動產經紀業管理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。

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　陳　敏

委員　薛明玲

委員　楊松齡

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　劉靜嫻

委員　陳淑芳

委員　林世華

委員　蕭偉松

中　華　民　國　九十二　年　三　月　二十七　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）