

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，不服原處分機關九十二年二月二十日北市地一字第0九二三0五四三000號函之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為○○有限公司負責人，而原處分機關依民眾之陳情，於九十二年一月十日上午派員至上開公司營業地址臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓進行查核，查認該公司未依不動產經紀業管理條例第五條規定經主管機關許可、辦妥公司登記或商業登記，並依同條例第七條規定加入登記所在地之同業公會，即以「○○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，以九十二年二月二十日北市地一字第0九二三0五四三000號函，除禁止訴願人營業外，並處以訴願人（即該公司負責人）新臺幣十萬元罰鍰，該函於九十二年二月二十一日送達。訴願人不服，於九十二年三月十九日向本府提起訴願，三月二十日補正程式，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。」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：「經紀業應於開始營業後十五日內，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、公司或商業登記證明文件影本。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：（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（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 (不動產經紀業管理條例)	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或 其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
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鍰。.....	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、本件訴願理由略以：

訴願人公司自八十三年十一月十一日經經濟部核准立案，在不動產經紀業管理條例公布前已營業多年。訴願人公司經於八十八年取得○○○之特種不動產經紀人之及格證書，嗣於九十一年十二月三日向不動產仲介經紀同業公會繳交不動產經紀業營業保證金新臺幣二十五萬元。訴願人公司以為踐行前揭手續後即可繼續營業，直至原處分機關九十二年一月十日上午前來訪查，方知尚須辦理許可登記之手續才可營業。訴願人公司係於不知情下違反不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定，尚請體諒仲介業經營不易，撤銷原處分。

三、卷查本案係原處分機關依民眾之陳情，於事實欄所述之時間、地點，對訴願人公司進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現現場門口滿佈房屋廣告；另據原處分機關答辯陳稱現場並掛有○○有限公司執照、○○○君不動產經紀人證書；此有原處分機關採證照片、九十二年一月十日第二二四號不動產經紀業業務檢查紀錄表及臺北市政府地政處九一北市經證字第○○四七〇號不動產經紀人證書、臺北市政府北市建一公司（八三）字第XXXXXX號營利事業登記證等影本附卷可稽。原處分機關爰認訴願人以「○○有限公司」名義從事不動產經紀業業務，此並為訴願人於訴願書所自承。是以訴願人雖於九十一年十二月三日繳存營業保證金，惟其並未完成向原處分機關申請不動產仲介業經營許可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違反不動產經紀業管理條例第五條及第七條規定，爰依該條例第三十二條規定，除禁止訴願人營業外，並處訴願人新臺幣十萬元罰鍰，並非無據。

四、次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，是依

該條例第三十六條所為三年過渡期之屆滿日應至九十一年二月四日止，是於不動產經紀業管理條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，於九十一年二月四日後，須依規定領得經紀業許可之相關證、照，繳存營業保證金並加入登記所在地之同業公會後，始得繼續營業。而「○○有限公司」於八十三年間即已設立營運，所營事業項目為「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，依上開說明，自應於九十一年二月四日前，依規定領得經紀業許可之相關證照，及加入登記所在地之同業公會等，且此法定義務之履行係基於不動產經紀業管理條例所為之特別規定，其立法目的在使不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業之設立，應經目的事業主管機關之許可，始可設立公司或商號之登記，並建立經紀人員證照制度，以提昇服務品質，並使不動產經紀業及經紀人員之管理與輔導有法可循，以促使國內不動產交易市場步入正軌。是以，訴願人○稱在不動產經紀業管理條例公布前已營業多年，仍無足阻卻其未履行不動產經紀業管理條例所定義務之違章責任，原處分機關據以處分，即屬有據。

五、另訴願人主張至原處分機關九十二年一月十日前來訪查時方知尚須辦理許可登記之手續云云。按不動產經紀業管理條例係於八十八年二月三日公布施行，至今四年有餘，訴願人既欲從事此相關業務，自應主動瞭解相關規定，尚難以不知法令規定而邀免責；況其既知要僱用合格經紀人及繳交營業保證金，為何不知經營不動產經紀業須申請許可及加入登記所在地之同業公會？不無令人質疑之處。從而，原處分機關依首揭條例第三十二條第一項及裁罰基準規定，處以訴願人法定最低額新臺幣十萬元罰鍰及禁止其營業，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 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 八 月 十 三 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)