

訴 願 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，不服原處分機關九十二年一月二十日北市地一字第0九二三0二八八五00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

緣有民眾於九十一年十二月十九日向本市市長信箱檢舉，指稱「○○房屋」未繳納營業保證金及加入同業公會，違規經營不動產仲介業務。案經原處分機關於九十二年一月八日上午派員至○○有限公司（以下簡稱○○公司）所在地（臺北市中山區○○路○○巷○○弄○○號）查察，查認訴願人（○○公司負責人）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、並加入登記所在地之同業公會，即在上址以「○○有限公司」名義，經營不動產仲介業務，爰依同條例第三十二條第一項規定，以九十二年一月二十日北市地一字第0九二三0二八八五00號函，除禁止訴願人以○○公司名義繼續經營不動產仲介業務外，並處以訴願人新臺幣十萬元罰鍰。上開函於九十二年三月十四日送達，訴願人不服，於九十二年四月七日向本府提起訴願，八月二十日補正訴願程序，九月二十三日補充訴願理由，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；……」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。」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。.....』.....」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：「.....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。.....」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 (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、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 當不動產經紀業管理條例生效起，○○公司已遣散員工並停止繼續營業，自毋庸依同條例第五條及第七條規定，申辦登記、繳納營業保證金及加入同業公會。
- (二) 不動產經紀業管理條例為不公、不正、違法、違憲之法律。
- (三) 原處分機關依○○公司所在之市招、廣告及各項證明文件，認定該公司經營不動產仲介業務。惟上開物品既非違禁物品，且不動產經紀業管理條例亦未規定，停止經營不動產仲介業務，即必須將上開物品一一清除或損毀。
- (四) ○○公司原登記之營業項目，除不動產仲介一項外，仍有六項，自可依法繼續營業、發展。不知檢舉人及原處分機關是否係將○○公司的「其他項目」的繼續營業，誤作為○○公司「不動產仲介」的繼續營業？
- (五) 原處分機關並未檢查到○○公司任何從事不動產仲介買賣行為或向買賣雙方收取服務報酬之事實，自未該當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所揭之處罰要件。

四、查本件○○公司於七十七年八月十六日經核准設立，其營業項目有「

1. 一般進出口貿易業務（期貨除外）（許可業務除外）。
 2. 茶業茶具之買賣業務。
 3. 房屋租售之介紹業務。
 4. 冰淇淋及其原料之製造加工調配買賣進出口業務。
 5. 食品（麵包糕餅餐盒蜜餞果汁餅干冷凍肉類魚類製品）及其罐裝製品之製造加工買賣進出口業務。
 6. 代理國內外前各項有關廠商產品報價投標經銷業務。
 7. 前各項有關業務之經營及轉投資。」
- 原處分機關於九十二年一月八日上午派員至該公司所在地查察時，該公司門首掛有「大直（○○）房屋」之市招及張貼「拼現金大俗賣」之大型售屋廣告，門外設置有「售屋快報」之看板，店外四周放置數面「租售中心歡迎光臨」之旗幟，店內牆上掛有數張如土地登記專業代理人等相關經營不動產仲介之證照。又訴願人當場出示之名片，印有「大直特區房屋租售中心○○有限公司.....○○○使命：幫助每個人都有個溫暖的窩」。再者，○○公司於九十二年一月十日及三月二十六日，曾開立買受人為個人，品名為「服務費」之發票。此有採證照片、訴願人之名片、原處分機關九十二年第二二二號不動產經紀業業務檢查紀錄表、○○公司開立之統一發票、統一發票明細表及臺北市營業人銷售額與稅額申報書等影本附卷可稽。是以，本件違規事證明確，足堪認定。訴願人主張○○公司自不動產經紀業管理條例生效後即已遣散員工並停止繼續經營不動

產仲介業務、該公司現經營者為其他營業項目、原處分機關處分欠缺實證等節，核不足採。至不動產經紀業管理條例是否違憲，非屬訴願審議範圍。訴願人執此為辯，亦難採憑。從而，原處分機關依前揭規定及函釋意旨，除禁止訴願人以○○公司名義繼續經營不動產仲介業務外，並處訴願人新臺幣十萬元罰鍰，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 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 三 年 一 月 九 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）