

臺北市政府 93.08.11. 府訴字第0九三一七八二三四00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，不服原處分機關九十三年三月一日北市地一字第0九三三0七三八二00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

緣原處分機關因內政部前以九十二年十一月二十六日內授中辦地字第0九二00一九五八一號函，以○○有限公司（以下簡稱○○公司）違法代理銷售大陸地區不動產，有違反不動產經紀業管理條例第三十二條之嫌，請原處分機關依規定辦理。嗣經原處分機關於九十三年一月十六日九時五十五分派員赴○○公司登記地址（本市大安區○○○路○○段○○號○○樓）進行查核，查認訴願人（即○○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、辦妥公司或商業登記並加入登記所在地之同業公會，即在上開地址以○○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，以九十三年三月一日北市地一字第0九三三0七三八二00號函，禁止○○公司營業，並處以訴願人新臺幣（以下同）十萬元罰鍰。訴願人不服，於九十三年三月三十一日向本府提起訴願，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……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；其經營國外不動產仲業或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。」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。……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。……』辦理；……」九十年八月三十一日臺（九十）內中地字第九〇八三六二四號函釋：「主旨……說明……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。……」原處分機關處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第二點規定：「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	法定裁罰額度（新 臺幣：元）或其他 處罰	統一裁罰基準（新臺幣 ：元）

		紀業管		
		理條例		
)		
丙	非經紀業 而經營仲 介或代銷 業務。	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；仍繼續營業者 ，依本條例第三十二條 第二項規定移送司法機 關。……

二、本件訴願理由略謂：

- (一) ○○公司所持營利事業登記證核定營業項目：雜誌業、圖書出版業、圖書批發業、書籍、文具零售業、企業經營管理顧問業、投資顧問業、國際貿易業、展覽服務業、一般廣告服務業，因受限於人力場地限制，該公司僅就企業經營管理顧問業、投資顧問業、國際貿易業、展覽服務業等四項以顧問服務方式推展業務，並無就大陸產品宣傳仲介銷售牟利情事，既未有所稱之仲介、代銷、銷售房屋之行為，自無加入公會之必要，原處分應予撤銷。
- (二) 原處分機關九十三年一月十六日至○○公司查處指現場掛有鴻運家園總規劃平面圖、蘇州市地圖，桌上放置東苑：怡景花園別墅平面圖、價格表、照片等資料，確屬事實，但此等資料僅供親友來賓鑑賞參考而已，並未複製圖片傳單供人索取或寄發，應不構成違法行為。

三、卷查內政部以九十二年十一月二十六日內授中辦地字第0九二00一九五八一號函原處分機關並檢送有關○○公司涉有違反不動產經紀業管理條例第三十二條規定之相關資料，請原處分機關依規定處理。原處分機關遂於九十三年一月十六日九時五十五分派員至○○公司進行不動產經紀業業07檢查，經查該址現場掛有中國地圖、鴻運家園總規劃平面圖，並放置有東苑：怡景花園別墅平面圖、價格表及照片等資料，另有蘇州湖畔別墅、鴻運家園別墅、蘇州交通旅遊圖等相關資料

介紹，此有原處分機關不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表及前開圖說、照片、資料等影本附卷可稽；又據法務部調查局高雄市調查處九十二年十月九日○○公司違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」案錄音蒐證要點內容略以：「……五、談話內容要點：○○公司有代理銷售上海和蘇州的房子，蘇州的房子臺灣人都可以登記購買，產權、國土證明都很清楚。……」，此亦有上開要點影本附卷可憑，原處分機關爰認訴願人以○○公司名義經營不動產仲介業務，卻未依不動產經紀業管理條例相關規定，先向原處分機關申請經營許可，辦妥公司或商業登記，並加入登記所在地之同業公會等法定義務，顯已違反該條例第五條及第七條規定，原處分自屬有據。

四、又訴願人所稱現場掛有鴻運家園總規劃平面圖、蘇州市地圖、怡景花園別墅平面圖、價格表、照片等資料確屬事實，但此等資料僅供親友來賓鑑賞參考，並未就大陸產品宣傳仲介銷售牟利情事云云，按不動產經紀業管理條例第四條第五款規定，所謂仲介，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。就卷附有關訴願人現場有關鴻運家園別墅、蘇州湖畔別墅等圖說、照片、資料以觀，○○公司為鴻運家園別墅建案之發展商，廣告文宣上亦載有○○公司之地址及電話，公司現場亦有銷售建案之規劃平面圖、實景照片、價目表，與其他不動產經紀業者於營業場所擺置之銷售建案資料並無不同；且據前開高雄市調查處九十二年十月九日錄音蒐證內容以觀，訴願人主張系爭圖說、照片、資料等僅供親友來賓鑑賞參考云云，顯不足採。從而，原處分機關依前揭規定及函釋意旨，禁止○○公司營業，並處訴願人十萬元罰鍰，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 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華

中華民國 九十三年 八月 十一日

委員 蕭偉松

市長 馬英九 公假

副市長 葉金川 代行

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行

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）