

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府地政處

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 96 年 1 月 8 日北市地三字第 09630006500 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人僱用○○○於 95 年 11 月 4 日仲介案外人○○○購買本市文山區○○段○○小段○○地號土地及其地上建物（建物門牌：本市文山區○○○街○○號○○樓），並於同日簽訂確認書、附停止條件定金委託書，並交付現金新臺幣（以下同）10 萬元及 20 萬元本票 1 紙，作為購買上述標的之斡旋金；嗣因案外人○○○因斡旋金之退還與否與訴願人發生爭議，遂於 95 年 11 月 5 日向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，案經本府法規委員會以 95 年 11 月 9 日北市法保字第 09532896510 號函移請原處分機關依消費者保護法及其他相關法規處理。
- 二、嗣原處分機關以 95 年 11 月 14 日北市地三字第 09532993300 號函請訴願人於限期內提出說明，經訴願人於 95 年 11 月 30 日函復略以：「……○員本來就是有經紀人執照，只是過期，同時當然具備營業員資格，才會未申請營業員證明，但也已於 95 年 11 月 29 日補證……並未違反不動產經紀業管理條例第 17 條……」等語，經原處分機關以訴願人是否涉有僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務涉及法律適用疑義，爰以 95 年 12 月 13 日北市地三字第 09533114300 號函請內政部釋示，案經該部以 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函復略以：「……說明……二……本案○君據貴處查述，雖經經紀人考試及格並領有經紀人證書，惟未依……規定辦理經紀營業員登錄及領有經紀營業員證明，則難謂具備經紀營業員資格。三……本案○君據貴處查述，其原領經紀人證書已逾有效期限仍繼續執行業務，則所屬經紀業可謂僱用未具備經紀人資格者從事仲介或代銷業務，同意……依違反同（不動產經

紀業管理) 條例第 17 條規定……辦理，並依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定予以處罰。」原處分機關乃核認訴願人所僱用之○○○不具備不動產經紀人資格，亦不具有不動產經紀營業員資格，惟訴願人仍僱用○○○執行不動產經紀業務，違反不動產經紀業管理條例第 17 條規定，爰依同條例 29 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 1 月 8 日北市地三字第 09630006500 號函，處訴願人 6 萬元罰鍰。上開處分函於 96 年 1 月 9 日送達，訴願人不服，於 96 年 1 月 29 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 3 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 13 條第 1 項、第 2 項規定：「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。」「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。」第 14 條第 1 項、第 2 項規定：「經不動產經紀人考試及格者，應具備 1 年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。」「前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。」第 15 條第 1 項規定：「前條第 1 項經紀人證書有效期限為 4 年，期滿時，經紀人應檢附其於 4 年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」第 17 條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第 17 條……規定者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」
- 同條例施行細則第 17 條第 1 項規定：「經紀人依本條例第 15 條第 1 項規定辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前 6 個月內，檢附下列文件，向原核發機關申請之：一、申請書。二、完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件。三、原核發之經紀人證書。」第 18 條規定：「經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證書被駁回，其原證書有效期

間屆滿者，由原核發機關註銷原證書，並公告周知及通知當事人、其任職經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關及該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關所指執行仲介業務之○○○，確經不動產經紀人考試及格，並非未具備經紀人資格者，而不動產經紀業管理條例第 17 條所謂「未具備經紀人員資格者」並非當然與證書過期者同，非可等而視之。
- (二) 系爭裁罰處分援引內政部 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函釋，既非法律又非法律授權之命令，其將不動產經紀業管理條例第 13 條第 1 項規定「依本條例領有不動產經紀人證書者」之要件不當限縮為依本條例領有不動產經紀人證書並按期換發者，顯已逾越母法。
- (三) 訴願人所僱用之○○○已在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練 30 個小時以上，其實質上不動產經紀人資格並無欠缺，而該項程序上之瑕疵又非不能補正，主管機關似應定期命為補正，乃率予認定訴願人僱用不具備經紀人資格之○君，似嫌速斷。
- (四) 系爭處分將未經國家考試及格，未受過專業訓練即從事仲介業務者，與實質上具備經紀人資格僅於程序上未完成換證手續者相提並論，有違憲法平等原則及比例原則。

三、卷查訴願人僱用未具備不動產經紀人資格，亦不具有不動產經紀營業員資格之○○○，而於 95 年 11 月 4 日仲介案外人○○○購買本市文山區○○段○○小段○○地號土地及其地上建物（建物門牌：本市文山區○○○街○○號○○樓）之違規事實，有原處分機關 95 年 11 月 14 日北市地三字第 09532993300 號函、內政部 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函及 95 年 11 月 4 日○○房屋確認書、○○房屋附停止條件定金委託書等影本附卷可稽；是原處分機關依法處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其所僱用之○○○確經不動產經紀人考試及格，並非未具備經紀人資格者乙節。按「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。」「經不動產

經紀人考試及格者，應具備 1 年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。」「前條第 1 項經紀人證書有效期限為 4 年，期滿時，經紀人應檢附其於 4 年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」分別為不動產經紀業管理條例第 13 條第 1 項、第 2 項、第 14 條第 1 項、第 15 條第 1 項所明定。卷查訴願人所僱用之○○○原領有北市經證字第 00766 號不動產經紀人證書，其證書之有效期限至 95 年 4 月 15 日；而查○○○於 95 年 11 月 4 日執行前開仲介業務時，上開證書之有效期限業已屆滿而失效，且○○○亦未依上開不動產經紀業管理條例第 15 條第 1 項規定辦理換證，則依同條例第 13 條第 1 項規定，○○○不具不動產經紀人資格甚明；複查○○○亦未依上開不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項規定申領不動產經紀營業員證明，其不具有不動產經紀營業員資格，亦可認定。況本案○○○於 95 年 11 月 4 日執行前開仲介業務時，未具備經紀人員資格亦經內政部前揭 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函釋認定在案。是○○○既未具備經紀人員資格，而訴願人仍於前述時日僱用○○○執行上開不動產經紀業務，自難認其與上開不動產經紀業管理條例第 17 條規定無違，則依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，自應處罰。訴願主張，尚難採憑。復按行政規則，係指上級機關對下級機關，或長官對屬官，依其權限或職權為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效力之一般、抽象之規定；行政規則包括上級機關或長官為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準；行政程序法第 159 條第 1 項、第 2 項第 2 款分別定有明文。又主管機關基於職權因執行特定法律之規定，得為必要之釋示，以供本機關或下級機關所屬公務員行使職權、認定事實、適用法律之準據。而內政部為不動產經紀業管理條例之中央主管機關，基於執行法律之職權，以前揭 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函釋不動產經紀業管理條例第 17 條之不動產經紀人資格，以供該部或下級機關所屬公務員行使職權時之依據，原處分機關自得作為執法之依據。是訴願人就此主張，容有誤會。又不動產經紀業管理條例第 15 條有關不動產經紀人之換證規定，其相關文件之欠缺，依不動產經紀業管理條例施行細則第 17 條第 2 項規定固得命補正，然是項換證程序相關文件欠缺之補正與執行不動產經紀業務時未具備不動產經紀人員資格

而無命補正問題者，乃屬二事。是訴願人主張不動產經紀人資格之欠缺得命補正者，亦有誤解。另本案訴願人經原處分機關查認僱用未具備經紀人員資格之○○○於 95 年 11 月 4 日從事仲介業務，違反不動產經紀業管理條例第 17 條規定，業如前述，則原處分機關依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，於法尚無違誤。訴願人主張原處分機關之裁罰處分違反比例原則等，尚難遽採為對其有利之認定。從而，原處分機關之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 6 月 14 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 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 3 段 1 巷 1 號）