

訴 願 人：呂○○

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 97 年 1 月 15 日北市地三字第 09633183000 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣本案係消費者委託○○事務所（對外宣稱○○房仲，公司登記之全名為○○有限公司）租賃店面並支付斡旋金要求退還未果，因產生消費爭議，嗣向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經本府法規委員會以 96 年 11 月 1 日北市法保字第 09632355110 號函請原處分機關依臺北市消費者保護自治條例第 30 條及第 31 條規定處理。經原處分機關派員於 96 年 11 月 9 日下午及 96 年 11 月 27 日上午至○○事務所所在地（本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓）進行查核，查認訴願人（即○○有限公司負責人）未依不動產經紀業管理條例第 5 條及第 7 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，即在上開地址對外以○○房仲名義經營不動產仲介業務；並經本市商業處復以 96 年 11 月 29 日北市商三字第 09634420600 號函通知原處分機關等略以：「主旨：有關○○有限公司（公司登記所在地：臺北市松山區光復南路○○之○○號○○樓）於本市松山區南京東路○○段○○巷○○弄○○號○○樓經營不動產仲介經紀業……。」原處分機關爰依同條例第 32 條第 1 項規定，以 97 年 1 月 15 日北市地三字第 09633183000 號函處訴願人新臺幣（以下同）10 萬元罰鍰，並立即禁止營業。訴願人不服，於 97 年 2 月 5 日經原處分機關向本府提起訴願，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 4 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 5 條
 第 1 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介或代銷業務者，應以公司型
 態組織依法辦理登記為限。」第 7 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 6 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 1 次，其期限以 3 個月為限。
 ……第 1 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 32 條第 1 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 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」

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
 第 2 點：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表……」

附表：（節略）

項次	違反事件	法條依據（不動產經紀業管理條例）	法定罰鍰額度	統一裁罰基準
			（新臺幣：元）	（新臺幣：元）
			（元）或其他	（元）
			處罰	
丙	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第 32 條	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人、或行為人違反上開規定第 10 萬元以上 30 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 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，處 10 萬元。……並立即禁止其營業；……。

二、本件訴願理由略謂：

本件係由專業會計師代為申辦成立「○○公司」，會計師並未告知違

法，原處分機關未表明身份與來意，逕為重判，希望能重新發落，訴願人公司即日起將公司結束並辦理註銷公司手續。

三、卷查本件係本府法規委員會受理房屋仲介消費爭議申訴，發現訴願人公司查無公司資料，乃移請原處分機關處理。案經原處分機關查認訴願人未依不動產經紀業管理條例第5條及第7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，即在事實欄所載地址以○○有限公司（對外宣稱為○○房仲）名義經營不動產仲介業務，乃依同條例第32條第1項規定，處訴願人10萬元罰鍰，並立即禁止營業。此有本市商業處商業稽查紀錄表、採證照片等影本在卷可稽，並為訴願人所自承；是原處分機關依法處分，自屬有據。

四、至訴願人所稱代為申辦成立公司之專業會計師並未告知違法，原處分機關亦未表明身份與來意，訴願人將辦理註銷公司手續等節。按不動產經紀業管理條例第4條第5款規定，所謂仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。經查，訴願人經營不動產仲介業務，為訴願人所自承，並有本市商業處商業稽查紀錄表、採證相片（有○○公司之市招廣告）、消費爭議申訴資料表等影本在卷可稽，堪予認定；訴願人所為主張，尚不足作為對其有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額10萬元罰鍰，並立即禁止營業，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
副主任委員 王曼萍
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

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)