

訴 願 人 何○○

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，不服原處分機關民國 97 年 12 月 18 日北市地三字第 09733021500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本案係消費者因購屋糾紛，向臺北縣政府提出消費爭議申訴，經該府地政局以訴願人開設於臺北市中山區中山北路○○段○○號○○樓之○○有限公司位於臺北縣淡水鎮關渡段 275 地號「○○（原案名○○）」之營業場所涉有違反不動產經紀業管理條例為由，以民國（下同）97 年 2 月 25 日北地價字第 0970118276 號函請本府處理。嗣原處分機關認訴願人未依規定

申請許可經營不動產仲介或代銷業務即以○○有限公司名義對外開始營業，而以 97 年 4 月 17 日北市地三字第 09730854800 號函通知訴願人於文到 15 日內以書面提出說明。經訴願人於 97 年 4 月 30 日向原處分機關提出書面說明。復經行政院公平交易委員會就其受理民眾檢舉○○有限公司涉嫌廣告不實案件，以事涉不動產經紀業管理條例為由，以 97 年 10 月 24 日公參字第 0970009732 號函移由內政部處理，再經內政部以 97 年 10 月 30 日內授中辦地字第 0970052552 號

函移由臺北縣政府處理。復由該府地政局分別以 97 年 11 月 21 日北地價字第 0970871115 號函

及 97 年 12 月 8 日北地價字第 0970902043 號函移原處分機關辦理。嗣行政院公平交易委員會再

以 97 年 12 月 10 日公參字第 0970011296 號函檢送本案相關銷售合約書影本予原處分機關。案經

原處分機關審認，訴願人未依不動產經紀業管理條例第 5 條規定向主管機關申請許可，即在臺北縣淡水鎮關渡段 275 地號土地設立營業處所，對外以○○有限公司名義經營不動產代銷業務（案名：○○），爰依同條例第 32 條第 1 項規定，以 97 年 12 月 18 日北市地三字第 097330

21500 號函處訴願人新臺

幣（下同）10 萬元罰鍰，並禁止營業。上開函於 97 年 12 月 19 日送達，訴願人不服，於 98 年 1

月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

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 條第 4 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 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 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十萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人公司依法申請並領有公司營利事業登記證。且核准成立時，當時之法令規範及核准單位並未要求設置經紀人及申請許可等規定，訴願人第 1 次從事不動產業務，係不知情且不熟悉法令規定，並非故意違反不動產經紀業管理條例規定。
- (二) 目前有許多工地個案公司及跑單以個人名義執行不動產銷售業務，尚未加入公會及受不動產經紀業管理條例規範，原處分機關不應選擇性認定。而淡水鎮觀遠樓個案房屋銷售業務，訴願人公司僅在海報上掛名，以對外增加業務，只負責廣告企劃。

三、查本案係臺北縣政府受理購屋糾紛消費爭議，先後經該府地政局、行政院公平交易委員會及內政部等機關，以事涉不動產經紀業管理條例為由，移由原處分機關辦理。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 條規定，向主管機關申請許可，即以大亟行銷企劃有限公司名義經營不動產代銷業務，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，處訴願人 10 萬元罰鍰，並禁止營業。有公平交易委員會 97 年 12 月 10 日公參字第 0970011296

號函檢附之本案銷售合約書影本附卷可稽；是原處分機關依法處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其公司依法申請並領有公司營利事業登記證。且核准成立時，當時之法令規範及核准單位並未要求設置經紀人及申請許可等規定，訴願人第 1 次從事不動產業務，係不知情且不熟悉法令規定云云。按不動產經紀業管理條例係 88 年 2 月 3 日公布施行；且該條例第 5 條第 1 項業已明定，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，則訴願人既從事不動產代銷業務，則自應遵循相關法令規範，委難以有關單位未告知其應申請許可或係第 1 次從事相關業務或不知情而解免其違規責任。是訴願主張，尚難採作對其有利之認定。

五、另訴願人主張目前有許多工地個案，公司及跑單以個人名義執行不動產銷售業務，尚未加入公會及受不動產經紀業管理條例規範，原處分機關不應選擇性認定。而訴願人公司僅在海報上掛名，以對外增加業務，只負責廣告企劃云云。查他人是否有相同違規情事，係另案查處之問題，與本案爭違規事實之認定無涉；且查本案訴願人公司確有接受委託，而承攬不動產銷售業務，有系爭不動產廣告傳單及銷售合約書等影本在卷可稽。是訴願主張，不足採據。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，並禁止營業，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（公出）
副主任委員 王曼萍（代理）
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 戴東麗
委員 林勤綱
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清

中華民國 98 年 5 月 1 日
市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）