

訴 願 人 張○○

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 98 年 10 月 2 日北市地三字第 09832721500 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人經民眾檢舉未依規定申請許可經營不動產仲介業務，即於本市士林區延平北路○○段○○號及社子街○○之○○號，以看板及張貼廣告等方式，為房屋買賣之表示，並於廣告內登載訴願人姓名及聯絡電話，經原處分機關於民國（下同）98 年 9 月 9 日至現場勘查，並製作不動產經紀業業務查處紀錄表（編號：98 年度 54 號及 55 號）後，以 98 年 9 月 14 日北市地三字第 09832456300 號函請訴願人於文到 15 日內提出說明，經訴願人於 98 年 9 月 23 日以書面說明。嗣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，即以個人名義執行不動產仲介業務，爰依同條例第 32 條第 1 項規定，以 98 年 10 月 2 日北市地三字第 09832721500 號函處訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並禁止其營業。該函於 98 年 10 月 8 日送達，訴願人不服，於 98 年 10 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……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 條第 1 項規定：「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 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、本件訴願理由略以：訴願人自 97 年 1 月起任職鉅霖國際企業有限公司擔任董事兼總經理，無暇兼任副業，原處分機關指訴願人經營仲介或代銷業務，顯然有人冒名誣陷。

三、本案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，即以個人名義執行不動產仲介業務，乃依同條例第 32 條第 1 項規定，處訴願人 10 萬元罰鍰，並禁止其營業。有採證照片及原處分機關 98 年 9 月 9 日不動產經紀業業務查處紀錄表影本在卷可稽；是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其自 97 年 1 月起任職○○有限公司擔任董事兼總經理，無暇兼任副業，原處分機關指訴願人經營仲介或代銷業務，顯然有人冒名誣陷云云。查本件訴願人於其戶籍地址即本市士林區社子街○○之○○號○○樓刊登「專營社子○○房屋買賣……張○○09178 6x xxx」之廣告，且於 1 樓懸掛紅色布條上載「專營社子○○房屋買賣……091786xxxx 洽張 R」，並擺放、張貼十幾張房屋買賣廣告；另於本市士林區延平北路○○段○○號張貼廣告載明：「張○○」、「專營社子○○房屋買賣電洽 091786xxxx」並張貼十幾張房屋買賣廣告，有採證照片在卷可稽；又依原處分機關訴願答辯書記載略以，原處分機關至上開本市士林區社子街○○之○○號查核時，經該址住戶連絡訴願人到場，訴願人並出示經紀營業員證明，嗣原處分機關現場製作不動產經紀業業務查處紀錄表，並經訴願人於其上簽名及記載身分證統一編號亦未有其他陳述意見，亦有該查處紀錄表附卷可證，則訴願人尚難以其自 97 年 1 月起任職○○有限公司擔任董事兼總經理，無暇兼任副業，顯然有人冒名誣陷等理由卸責。是訴願主張，尚難採據。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，並禁止其營業，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，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

副主任委員 王 曼 萍

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 99 年 1 月 14 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）