

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 28 日北市地權字第 09832930400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為○○有限公司（下稱○○公司）負責人，案外人江○○於民國（下同）97 年間委託○○公司銷售靈骨塔位，其後並向該公司購買○○（靈骨塔）神主牌位 1 個，嗣因請求退款未果產生消費爭議，於 98 年 8 月 28 日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 98 年 8 月 31 日北市法保字第 09835908410 號函移請臺北市殯葬管理處（下稱殯葬處）依消費者保護法第 30 條及第 31 條規定處理。經殯葬處於 98 年 9 月 23 日邀集江君及得寶公司雙方說明後，確認雙方已達成和解，得寶公司同意將繼續代為處理銷售事宜，殯葬處即製作消費爭議處理紀錄表，並以 98 年 10 月 1 日北市字殯字第 09830696700 號函通知本府法規委員會，副知原處分機關在案。
- 二、嗣原處分機關依前揭殯葬處 98 年 10 月 1 日北市字殯字第 09830696700 號函及得寶公司網站資料顯示，認為該公司涉有未經申請許可即從事塔位代理銷售業務行為，違反不動產經紀業管理條例規定，乃以 98 年 10 月 7 日北市地三字第 09832787300 號函，通知得寶公司負責人即訴願人於文到 15 日內以書面向原處分機關說明。
- 三、嗣得寶公司以 98 年 10 月 19 日（98）得生字第 00000112 號函向原處分機關說明，該公司營業項目有仲介服務業及不動產買賣業，但不知從事納骨塔位仲介需取得不動產經紀業之登記，為該公司疏忽，已儘速依法辦理登記並加入同業公會。案經原處分機關審認得寶公司違反不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項及第 7 條第 1 項規定，爰依同條例第 32 條第 1 項規定，以 98 年 10 月 28 日北市地權字第 09832930400 號函，處該公司負責人即訴願人新臺幣（下同）10 萬元罰鍰，並命立即禁止營業。該函於 98 年 10 月 30 日送達，訴願人不服，於 98 年 11 月 25 日向本府提起

訴願，99 年 1 月 18 日補充訴願理由，1 月 20 日及 1 月 21 日補正訴願程式，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 1 款、第 4 款及第 5 款規定：「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。……。」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。」

內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號函釋：「……一、……復查不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 款所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利。……據此，納骨堂（塔）建築物本身為不動產經紀業管理條例所稱之不動產，殆無疑義。……三、……納骨堂（塔）位使用權之買賣，由殯葬設施經營業者自行銷售所經營之納骨堂（塔）位者，應屬殯葬管理條例規範之範疇；其如係委由他人銷售者，則該納骨堂（塔）位使用權買賣居間或代理銷售之業者，應以不動產經紀業為限，並應受不動產經紀業管理條例之規範。」

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（節錄）

類別	丙

違規事件	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。
法條依據 (不動產經紀業管 理條例)	第 32 條
法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或 其他處罰	應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或 行為人 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。
統一裁罰基準（新 臺幣：元）	一、公司負責人、商號負責人或行為人違反上開 規定第 1 次被查獲者，處 10 萬元並立即禁止其營 ……。

二、本件訴願及補充理由略謂：納骨塔位買賣屬於公司資產買賣，非代理業務、租賃等業務。公司營業項目有仲介服務業及不動產買賣業，惟不知從事納骨塔位買賣需取得不動產經紀業之登記。政府 97 年實施將陰宅納入房屋管理，訴願人公司成立在前，無法得知法條變更修正之訊息。

三、查○○公司未經申請主管機關許可，即從事靈骨塔位代理銷售業務之事實，有 98 年 10 月 2 日內政部不動產服務業管理系統查詢畫面、得寶公司網站畫面及殯葬處 98 年 10 月 1 日北市宇殯字第 09830696700 號函及所附消費爭議處理紀錄表等影本附卷可稽，是原處分機關依不動產經紀業管理條例第 32 條第 1 項規定處該公司負責人即訴願人罰鍰，自屬有據。

四、至訴願人主張納骨塔位買賣屬於公司資產買賣，非代理業務、租賃等業務及不知從事納骨塔位買賣需取得不動產經紀業之登記云云。按不動產經紀業管理條例係於 88 年 2 月 3 日公布施行，該條例第 4 條第 1 款規定，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。又依內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號函釋，納骨塔位係屬不動產，而納骨塔位使用權買賣居間或代理銷售之業者，應以不動產經紀業為限，則訴願人主張政府將陰宅納入房屋管理是 97 年實施，係屬誤解。次查○○公司係於 94

年間設立，既未取得主管機關許可，卻於 97 年間受江君委託銷售靈骨塔位，且經原處分機關查認得寶公司網站載有「…… 寶塔整合行銷…… 集合臺灣北、中、南知名及合法塔位，以合理優惠價格供給公司會員及客戶…… 服務項目 寶塔目的（墓地）買賣……」等資訊，有 98 年 9 月 8 日消費爭議申訴資料表、殯葬處 98 年 9 月 23 日消費爭議處理紀錄表及○○公司網站畫面列印附卷可稽，堪認○○公司有從事靈骨塔位代理銷售業務之行為；又不動產經紀業管理條例第 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，則訴願人為得寶公司之負責人，既從事不動產代銷業務，自應遵循相關法令規範，自難以不知從事納骨塔位買賣需取得不動產經紀業之登記而解免其違規責任。是訴願人執此主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關以○○公司違反不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項及第 7 條第 1 項規定，依同條例第 32 條第 1 項及統一裁罰基準規定，處得寶公司負責人即訴願人法定最低額 10 萬元罰鍰，並命令立即禁止營業，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 4 月 14 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍 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）

