

## 調查意見

據訴金 0 公司有限公司違反不動產經紀業管理條例之規定，未加入同業公會，亦未向「中華民國不動產仲介經紀業營業保證金管理委員會」繳付營業保證金；詎新竹縣政府及臺北市政府迄未依法妥處，放任該公司違法營業，涉有違失等情乙案。案經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

一、陳訴人指稱金 0 不動產有限公司(下稱金 0 公司)，違反不動產經紀業管理條例之規定，經新竹縣政府廢止許可後，卻又撤銷原廢止許可，疑有出爾反爾，損及政府威信等情，容有誤解

(一)按不動產經紀業管理條例第 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。」另依同條例施行細則第 5 條規定：「經紀業應於開始營業後十五日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查」同條例施行細則第 25 條之 1 規定：「……經紀業分設之營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地，與經紀業所在地非屬同一行政管轄區域而有本條例第 29 條第 1 項第 1 款、第 2 款或第 2 項規定情事之一者，由該營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地之直轄市或縣(市)主管機關查明後，移請經紀業所在地之直轄市或縣(市)主管機關為之。」合先陳明。

(二)本案金 0 公司經新竹縣政府於 93 年 3 月 25 日以府地籍字第 0930031501 號函許可經營不動產仲介、代銷經紀業，嗣 99 年間臺北市政府地政處(下稱地政處)於處理民眾電話詢問事項過程中，知悉金 0 公司

於該市疑有經營不動產經紀業務，爰於 99 年 9 月 17 日派員至該公司營業地址（臺北市中山區合江街 73 巷 0 號）辦理不動產經紀業業務查核，發現該址有「金 0 不動產有限公司臺北分公司」招牌，現場設有辦公室、未揭示相關證照及文件，且該公司未依規定繳存營業保證金及加入經紀業登記所在地（新竹縣竹北市文義街 306 號 1 樓）之同業公會及辦理分設營業處所備查登記，爰依不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定移請經紀業所在地主管機關新竹縣政府卓處。

(三)嗣新竹縣政府以 99 年 10 月 5 日府地籍字第 0990148308 號函金 0 公司，就其經紀業所在地是否仍於新竹縣轄區並另設營業處所於臺北市合江街地址，抑或經紀業已遷出新竹縣政府管轄區域等事項，要求該公司於文到 30 日內（99 年 11 月 8 日前）查復，並依規定儘速向經紀業所在地之主管機關改正相關缺失，逾期將逕廢止許可。而新竹縣政府為確認金 0 公司是否依規定完成備查程序，經電洽地政處表示，該處於 99 年 11 月 9 日始收受該公司備查申請書，因已逾新竹縣政府規定期限，該府遂於 99 年 11 月 12 日以府地籍字第 0990177068 號函通知該公司廢止其許可。

(四)惟金 0 公司表示於 99 年 11 月 5 日即向地政處申請設立備查，新竹縣政府特函詢地政處，經該處函復略以：「……旨揭公司投遞日期為 99 年 11 月 5 日、該處簽收日期為 99 年 11 月 8 日、公文收件日為 99 年 11 月 9 日」。是以，金 0 公司設立備查申請書既由地政處於 99 年 11 月 8 日簽收，應符合新竹縣政府 99 年 10 月 5 日函通知應改正事項，故該府再以 99 年 12 月 9 日府地籍字第 099186561 號函撤

銷原函廢止許可之處分。

(五)揆諸上述，新竹縣政府廢止許可處分源係誤解金 0 公司未於期限改正相關缺失，既經查明該公司符合新竹縣政府函限期改正事項，該府撤銷原廢止許可之處分應無違失。故陳情人指稱新竹縣政府疑有出爾反爾，損及政府威信等情，容有誤解。

(六)至另指稱金 0 公司多年未達營業標準，應可依該條例第 7 條規定廢止其許可乙節，查內政部 95 年 2 月 27 日內授中辦地字第 0950724760 號函釋略以：「……經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，未加入登記所在地之同業公會，且未實際開始營業，上開條例及施行細則雖未明文主管機關之廢止權，惟加入登記所在地之同業公會後未於 6 個月內開始營業者，尚且應由主管機關廢止其許可，依舉輕以明重之法理，倘經紀業經許可後，未加入登記所在地之同業公會，且於法定期間內（6 個月完成經營要件及 6 個月準備開業之期間，即經許可後 1 年內）未開始營業者，自得由直轄市或縣（市）主管機關廢止其許可。……」係指經紀業經許可後，未加入登記所在地之同業公會，且未於法定期間內開始營業者，始得依該函釋廢止其許可。本案金 0 公司於許可後，雖未向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查，但該公司係因臺北市政府知悉有營業事實，且現場查核後發現確有諸多違失，故並無可依該條例第 7 條規定廢止許可之適用，併予說明。

## **二、新竹縣政府未落實對轄內經紀業者後續追蹤處理，影響消費權益，核其作為確有檢討改進之處**

(一)為輔導各級政府主管機關對所轄經紀業加強管理，並為督促業者遵守法令，內政部曾於 91 年 12 月 13 日內授中辦字第 0910086305 號函訂頒「不動產經紀

業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」，送請各直轄市、縣(市)主管機關參考辦理，對於尚未訂定經紀業業務檢查執行要點等相關規定之主管機關，得參考該注意事項辦理；至於已訂定經紀業業務檢查執行要點等相關規定之主管機關，亦得衡酌實際業務需要，自行決定是否依本注意事項辦理。

(二)惟新竹縣政府表示，為積極管理轄內不動經紀業，該府於內政部訂頒業務檢查執行要點規定前，於 91 年 2 月 18 日已訂定「新竹縣不動產經紀業業務檢查實施要點」及「新竹縣政府處理違反不動產經紀業管理條例裁罰基準」，俾於執行業務檢查或裁罰時均有所標準與依據。嗣內政部針對已許可未備查，且逾一定期限未營業之經紀業作出得廢止其許可之函釋後（該部 95 年 2 月 27 日內授中辦地字第 0950724760 號函），該府除每年持續對經紀者進行抽樣檢查，輔導業者依規定完成行政程序並納入管理外，並於 100 年 1 月 10 日以府地籍字第 1000007522 號函知該縣所轄已許可未設立備查業者儘速辦理備查程序，且配合現場勘查申請許可所在地有無營業情形，如有營業者，則予以照相存證，並請業者提出說明後以書面方式將營業情形載於紀錄表內，再限期請業者儘速辦理設立備查；如現場已無營業，則至經濟部全國商工行政服務入口網查詢是否已完成工商登記，或以戶役政系統查詢負責人戶謄地，分別通知限期到府說明並完成改正，否則將逕為廢止許可。

(三)然本案金 0 公司自 93 年許可後至完成備查前，該府歷年業務檢查機制均未查出該公司遲未完成備查程序，此外，該府查復本院說明因該公司未發生消費

糾紛或遭檢舉，故無對該公司進行業務檢查，卻與該府 97 年 3 月 31 日「新竹縣不動產經紀業業務檢查記錄表」記載現場查核金 0 公司未有營業之事實相違；另該府表示就已許可未備查之經紀業者，因該條例未明文規定有其任何罰則等云云，經獲內政部查復本院說明，如經查明屬實(已許可未備查即開始營業)，直轄市、縣(市)主管機關仍得本於職權依該條例相關規定核處。顯然該府並未落實經紀業管理，復托辭受限於人力、業務分工之故，無法全面清查管理，可見該府未重視不動產交易秩序之建立，實已影響消費權益，核其作為確有檢討改進之處。

### 三、金 0 公司雖於 98 年經臺北市政府同意商業登記變更遷入臺北市，惟經紀業主管機關地政處 99 年同意備查前，管理權責仍屬新竹縣政府

- (一)查內政部前邀集各縣市政府研商不動產經紀業申請備查及管理登記簿記載相關事宜時，獲致共識，並以 89 年 7 月 10 日台(89)內中地字第 8979508 號函知各直轄市、縣(市)政府在案，依該函釋說明一、(二)、6、7 略以：「經紀業及其營業處所辦妥遷入備查後，始視為遷出；未辦妥遷入備查前，仍由原區域主管機關管理之。」、「經紀業經主管機關許可並辦妥公司(商業)登記後，於依不動產經紀業管理條例施行細則第 5 條規定申請備查前，如已有同細則第 6 條規定之變更情事者，應於申請備查時，以書面敘明歷次變更前、後事項，並由負責人切結所敘事項屬實後，併案辦理經紀業設立備查。」故本案金 0 公司雖於 98 年間獲臺北市政府同意商業登記變更遷入臺北市，惟就經紀業管理權責劃分，因金 0 公司尚未遷入臺北市備查，視為未遷出，仍由

新竹縣政府管理之。嗣臺北市政府地政處以 99 年 12 月 21 日北市地權字第 09933375600 號函同意金 0 公司遷入該市及備查後，自應以該處為主管機關。

(二)本案係地政處於處理民眾電話詢問事項過程中，知悉金 0 公司於臺北市疑有經營不動產經紀業務，爰主動派員至該公司營業地址辦理不動產經紀業務查核，查核過程因發現該公司未辦妥遷入備查，遂移請原許可機關新竹縣政府查處，嗣該公司遷入臺北市及設立備查後，地政處亦於 99 年 12 月 31 日再派員至該公司營業住址現場查核，發現該公司未依不動產經紀業管理條例第 18 條、同條例施行細則第 21 條等規定揭示臺北市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書，且該公司僱用人員周銘耀君具有不動產經紀營業員資格，卻未依前揭條例施行細則第 8、9 條規定向該處辦理備查事宜，該處遂以 100 年 1 月 5 日北市地權字第 10030045500 號函金 0 公司限期改正，該公司於 100 年 1 月 18 日以電子郵件檢送於營業處所揭示同業公會會員證書之照片，並以 100 年 1 月 21 日電子郵件補充說明該公司所僱用周員所負責業務係行政文書及網路相關等工作，故未向該處申請不動產經紀營業員備查事宜，完成改正事項。

(三)綜上所述，臺北市政府於知悉金 0 公司有營業上疑義時，隨即派員現場查核，並將查處紀錄移請原許可機關新竹縣政府卓處；而同意該公司遷入臺北市及備查後，亦持續追蹤列管，可見該府均有主動查察管理。陳訴人指責臺北市政府未主動查察管理，經民眾舉發後，繼續放任營業乙節，容有誤解。

貳、處理辦法：

- 一、調查意見一至三，函本案陳訴人。
- 二、調查意見二，函請新竹縣政府檢討改進見復。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查委員：

中 華 民 國 100 年 7 月 21 日  
附件：本院100年03月18日（100）院台調壹字第1000800100  
號派查函暨相關案卷 宗。