

發文字號：內政部 95.02.27 內授中辦地字第 0950724760 號函

發文日期：民國 95 年 02 月 27 日

要 旨：不動產經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理變更登記刪減經紀業營業項目或未實際開始營業者，其原許可之處理事宜

全文內容：一、按本部 91 年 4 月 30 日台內中地字第 0910006607 號函釋略以：

「按經紀業非屬專業經營，倘經紀業不再經營不動產仲介及代銷業務而組織仍存續並完成法定必要程序者，該業者固可經營其他依法登記之營業項目，但揆其性質已難謂為不動產經紀業。．．．許可經營不動產經紀業，並完成公司、商業登記後，又辦理營業項目變更登記，刪除『不動產仲介經紀業』及『不動產代銷經紀業』2 項營業項目，對外自不得經營已刪除之 2 項營業項目，其原許可函有無收回之必要，請貴府參酌行政程序法第 130 條規定，本諸權責自行核處。」

。本案經紀業經許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理公司或商業營業項目變更登記，刪減「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」2 項營業項目，依本部上揭函釋，已難謂為經紀業，而該業組織人格或主體尚未消滅，固得繼續經營經紀業以外之業務，但原依附於經紀業經營許可之營業項目已因變更登記而不復存在，對外顯不得再經營不動產仲介或代銷業務。是以該業原許可之效力，自核准公司或商業營業項目變更登記（刪減「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」營業項目）之日起，失其效力，而直轄市或縣（市）主管機關應於本部「不動產服務業管理作業系統」登載該業許可狀態（許可失效）及執業狀態（取消經營不動產經紀業務），並得依行政程序法第 130 條規定，命該業者返還原許可函文。

二、另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 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。．．．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。．．．」，又同條例施行細則第 4 條規定：「經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月內依本條例第 7 條第 1 項、第 3 項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。」。本案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，自得以直轄市或縣（市）主管機關廢止其許可。又為使經紀業瞭解自身之權利義務關係，以便於行政管理，直轄市或縣（市）主管機關於許可之行政處分中，應明示上揭之法律效果，併予說明。