

臺灣宜蘭地方法院刑事簡易判決

114年度簡字第962號

聲 請 人 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官
被 告 簡育彥

上列被告因不動產經紀業管理條例案件，經檢察官黃明正聲請簡易判決處刑（114年度偵字第6689號），本院判決如下：

主 文

簡育彥非經紀業而經營仲介業務，經主管機關為禁止營業處分後仍繼續營業，處拘役叁拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

犯罪事實及理由

一、本案犯罪事實與證據及所犯法條，除檢察官聲請簡易判決處刑書：①犯罪事實欄一、第四至五行所載「於民國114年1月21日業經新北市地價字第1140139069號裁處書」更正為「於民國114年1月21日業經新北市政府地政局以新北地價字第1140139069號裁處書」。②犯罪事實欄一、第六行所載「鑫瑞公司」更正為「鑫瑞管理有限公司」。③犯罪事實欄一、第七行所載「止業」更正為「禁止營業」。犯罪事實欄一、第十一行所載「行動電話門號0000000000號」更正為「行動電話門號0000000000號」。證據並所犯法條欄一、第一至四行所載「新北市政府地政局114年7月10日新北市地價字第11412464542號函、新北市政府地政局114年11月6日新北市地價字第1142217294號函」更正為「新北市政府地政局114年7月10日新北地價字第11412464542號函、新北市政府地政局114年11月6日新北地價字第1142217294號函」外，其餘均引用檢察官聲請簡易判決處刑書之記載（如附件）。

二、應依刑事訴訟法第四百四十九條第一項前段、第三項、第四百五十四條第二項，逕以簡易判決處刑如主文。

01 三、如不服本判決，應於收受送達判決之日起二十日內，向本院
02 提起上訴（需附繕本）。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
04 簡易庭法 官 陳嘉年

05 以上正本證明與原本無異。

06 書記官 游博安

07 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日
08 附錄本案論罪科刑法條全文

09 不動產經紀業管理條例第三十二條

10 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
11 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
12 以下罰鍰。

13 公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止
14 營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或
15 併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

16 附件：

17 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官聲請簡易判決處刑書

18 114年度偵字第6689號

19 被 告 簡育彥

20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 上列被告因不動產經紀業管理條例案件，業經偵查終結，認為宜
23 以簡易判決處刑，茲將犯罪事實及證據並所犯法條分敘如下：

24 犯罪事實

25 一、簡育彥明知經營不動產經紀業，應向主管機關新北市政府地
26 政局申請許可後，依法辦理公司或商業登記，並加入登記所
27 在地之同業公會後方得營業。且簡育彥前因違反不動產經紀
28 業管理條例第32條規定，於民國114年1月21日業經新北市地
29 價字第1140139069號裁處書處以新臺幣(下同)10萬元罰鍰並
30 禁止鑫瑞公司及簡育彥營業。該函於114年1月22日、24日合
31 法送達。詎簡育彥明知其遭止業後，仍基於繼續經營不動產

01 仲介經紀業務之犯意，接續於114年2月4日至114年2月26日
02 期間，在不詳地點，以不詳設備連接網際網路，使用個人名
03 義於591房屋交易網（下稱591）刊登21筆591租屋廣告，並
04 留其所申辦之行動電話門號0000000000號為聯絡方式作為聯
05 繫之用，以此方式對外經營不動產經紀業。

06 二、案經新北市政府地政局函送偵辦。

07 證據並所犯法條

08 一、前揭犯罪事實，業據被告簡育彥於偵查中坦承不諱，並有新
09 北市政府地政局114年7月10日新北市地價字第11412464542
10 號函、新北市政府地政局114年11月6日新北市地價字第
11 1142217294號函、臺北市陳情系統案件、591房屋交易網會
12 員資料、內政部90年8月31日台(90)內中地字第9083624號
13 函、臺北市政府地政局114年4月22日北市地權字第
14 1146007963號函暨鑫瑞資產管理有限公司之回函影本、新北
15 市政府地政局114年2月13日新北地價字第1140269305號函影
16 本、公會會員資料管理基本資料查詢翻拍照片、通訊軟體
17 LINE暱稱「簡先生」、「簡育彥-鑫瑞資產/鑫澄裝修」之翻
18 拍照片、新北市政府地政局114年1月21日新北地價字第
19 1140139069號函、送達證書、新北市政府地政局處理違反不
20 動產經紀業管理條例事件裁處書及限期改正通知書影本等在
21 卷可稽，足證被告前揭自白與事實相符，被告犯嫌，應堪認
22 定。

23 二、核被告所為，係違反不動產經紀業管理條例第32條第2項之
24 非經紀業而經營仲介業務，經主管機關禁止其營業後仍繼續
25 營業罪嫌。又刑事法若干犯罪行為態樣，本質上原具有反
26 覆、延續實行之特徵，立法時既予特別歸類，定為犯罪構成
27 要件之行為要素，則行為人基於概括之犯意，在密切接近之
28 一定時、地持續實行之複次行為，倘依社會通念，於客觀上
29 認為符合一個反覆、延續性之行為觀念者，於刑法評價上，
30 即應僅成立一罪。學理上所稱「集合犯」之職業性、營業性
31 或收集性等具有重複特質之犯罪均屬之，例如經營、從事業

01 務、收集、販賣、製造、散布等行為概念者是（最高法院95
02 年度台上字第1079號判決、95年台上字第4686號判決意旨參
03 照）。查被告本件違反不動產經紀業管理條例第32條第2項
04 之犯行，係屬其從事不動產經紀仲介業之業務上行為，核其
05 本質上即有延續性行為之特性及營業性，應論以集合犯之實
06 質上一罪。

07 三、依刑事訴訟法第451條第1項聲請逕以簡易判決處刑。

08 此 致

09 臺灣宜蘭地方法院

10 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

11 檢 察 官 黃明正

12 本件正本證明與原本無異

13 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

14 書 記 官 陳奕介

15 所犯法條：

16 不動產經紀業管理條例第32條

17 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
18 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
19 以下罰鍰。

20 公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止
21 營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或
22 併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

23 附記事項：本件係依刑事訴訟法簡易程序辦理，法院簡易庭得不
24 傳喚被告、輔佐人、告訴人、告發人等出庭即以簡易判決處刑；
25 被告、被害人、告訴人等對告訴乃論案件如已達成民事和解而要
26 撤回告訴或對非告訴乃論案件認有受傳喚到庭陳述意見之必要
27 時，

28 請即另以書狀向簡易法庭陳述或請求傳訊。