

臺北市政府 101.08.23. 府訴字第 10109122700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

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 101 年 5 月 14 日北市地權字第 10131271300 號裁處書，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，其營業處所經紀營業員數逾 20 名，未依不動產經紀業管理條例第 11 條第 2 項規定增設經紀人，並提供訴願人業務人員名單供查。經原處分機關查詢內政部不動產服務業管理作業系統，訴願人備查之經紀營業員為 18 名，經紀人為 1 名，原處分機關乃以民國（下同）101 年 3 月 20 日北市地權字第 10130730210 號函通知訴願人於文到 15 日內提出說明，

經訴願人於 101 年 3 月 29 日以申訴書陳述意見略以，上揭檢舉人提供人員名單中之○○○、○○○等 12 人業已離職，並提供訴願人現職 18 名經紀營業員之名單供查。嗣經原處分機關於 101 年 4 月 11 日至訴願人營業處所現場資料查得有○○○、○○○及○○○等 3 人，分別於 101

年 2 月 23 日、3 月 4 日及 4 月 6 日製作之不動產說明書經紀營業員欄簽章，經原處分機關當場製

作不動產經紀業業務查處紀錄表，並再以 101 年 4 月 18 日北市地權字第 10130895001 號函通知

訴願人陳述意見，嗣訴願人於 101 年 5 月 10 日以說明書陳述意見略以，因上開 3 件不動產銷售

物件係該 3 名經紀營業員原在訴願人公司任職期間負責處理之物件，經協調後，雖已離職，仍由其等 3 人處理。案經原處分機關審認○○○等 3 人實際有於訴願人營業處所執行經紀營業員業務，就訴願人提供其現職 18 名經紀營業員名單，再加計該等 3 名經紀營業員後，合計已達 21 名，其營業處所僅設置不動產經紀人 1 名，未依規定再增設不動產經紀人 1 名，違反不動產經紀業管理條例第 11 條第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及原處分機關處理

違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準，以 101 年 5 月 14 日北市地權字第 10131271300

號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 101 年 5 月 15 日送達，訴願人不服，於 101 年 6 月 4 日向本府提起訴願，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 條第 4 款、第 5 款及第 7 款

規定：「本條例用辭定義如下：……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。……七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」第 11 條規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。」第 29 條第 1 項第 3 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反……第十一條……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……。」

臺北市政府地政局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：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）」

類別	乙
違規事件	四、營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，未增設經紀人 1 人者。
法條依據 （不動產經紀業 管理條例）	第 11 條第 2 項
法定罰鍰額度 （新臺幣：元） 或其他處罰	一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰……。

統一裁罰基準（……1. 第 1 次查獲者，處 6 萬元以上 9 萬元以下罰鍰
新臺幣：元）

二、本件訴願理由略以：訴願人營業處所之經紀營業員○○○、○○○及○○○等 3 人確已離職，檢附離職申請書為證。前揭員工離職後仍有案件在公司繼續銷售，亦檢附合作協議書供查證。

三、查訴願人營業處所經紀營業員數已逾 20 名，而未增設經紀人之違規事實，有卷附原處分機關、101 年 4 月 11 日不動產經紀業業務查處紀錄表及訴願人提供之現職經紀營業員名單、101 年 2 月 23 日、3 月 4 日、4 月 6 日製作之不動產說明書影本附卷可稽，是原處分機關所

為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其營業處所之經紀營業員○○○、○○○及○○○等 3 人確已離職云云。

按不動產經紀業管理條例第 11 條第 1 項前段及第 2 項規定，經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人，營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，應增設經紀人 1 人。查原處分機關於訴願人營業處所現場查得○○○、○○○及○○○等 3 人分別於 101 年 2 月 23 日、3 月 4

日及 4 月 6 日製作之不動產說明書經紀營業員欄簽章，前開○○○等 3 人實質上有於訴願人營業處所執行經紀營業員之業務，足以認定○○○等 3 人仍係訴願人營業處所之經紀營業員，加計於訴願人所提供之 18 名現職經紀營業員名單後，訴願人營業處所經紀營業員數已逾 20 名，是依上開規定，自應增設經紀人 1 人，訴願人自難以○○○等 3 人已離職為由而邀免責。是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，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	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
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
委員	覃	正	祥

委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 8 月 23 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 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。

（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）