

臺北市政府 97.08.08. 府訴字第 09770138900 號訴願決定書

訴 願 人：○○不動產仲介經紀有限公司

代 表 人：李○○

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 97 年 3 月 5 日北市地三字第 09730526300 號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人原僱用之經紀人何○○以 96 年 11 月 9 日土城平和郵局第 0 0537 號存證信函向訴願人聲明受僱於訴願人期間至 96 年 11 月 21 日止，並副知原處分機關。原處分機關乃以 96 年 11 月 16 日北市地三字第 09632778900 號函請訴願人依不動產經紀業管理條例第 11 條及第 12 條等規定，於何○○離職後另聘用一專任經紀人，並將經紀人異動名冊等文件向原處分機關申請備查。訴願人未依規定辦理，原處分機關人員再於 97 年 1 月 10 日下午至訴願人營業現場查核，經現場工作人員孫○○表示經紀人於 96 年 12 月 30 日離職，新經紀人已洽談當中。嗣原處分機關審認訴願人逾期仍未辦理，乃再以 97 年 2 月 4 日北市地三字第 09730271000 號函限期訴願人於文到 15 日內向原處分機關申請僱用之經紀人員變更備查。上開函於 97 年 2 月 12 日送達，訴願人逾期仍未依規定向原處分機關申請備查，原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 12 條規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，以 97 年 3 月 5 日北市地三字第 09730526300 號函處訴願人新臺幣（以下同）3 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內向原處分機關申請備查。訴願人不服，於 97 年 3 月 27 日向本府提起訴願，4 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

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 11 條第 1 項規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經

紀人 1 人。.....」第 12 條規定：「經紀業應於經紀人到職之日起 15 日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。」第 29 條規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第 12 條..... 規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。..... 經紀業經依前項第 1 款或第 2 款處罰並限期改正而未改正者，應連續處罰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 6 條第 1 項規定：「經紀業經許可後，下列事項內容有變更者，除第 7 條另有規定外，應於變更之日起 30 日內，以書面向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：一、經紀業名稱、所在地、組織型態、經營型態、營業項目及是否經營國外不動產仲介或代銷業務。二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人。直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人公司於 97 年 3 月 1 日已辦理停業在案，於 97 年 3 月 10 日方知悉原處分。因訴願人公司已經停業，已無僱用經紀人員之必要。
- (二) 訴願人公司實質上已停止執業，財政部臺北市國稅局大同稽徵所也核准於 97 年 3 月 1 日起停業在案，惟原處分機關並不承認訴願人公司已停業之事實，訴願人提起訴願後，原處分機關始通知補辦停業備查，期間原處分機關主觀認定訴願人公司尚在營業中。

三、卷查本案訴願人未依規定將經紀人異動名冊等文件向原處分機關申請備查之事實，有案外人何○○96 年 11 月 9 日土城平和郵局第 00537 號存證信函、原處分機關 96 年 11 月 16 日北市地三字第 09632778900 號函、97 年 1 月 10 日（97）年度 2 號不動產經紀業業務查處紀錄表、97 年 2 月 4 日北市地三字第 09730271000 號函等影本附卷可稽；原處分自屬有據。

四、至訴願人主張公司已於 97 年 3 月 1 日停業，已無僱用經紀人員之必要乙節。按本案訴願人原僱用之經紀人何○○以存證信函副知原處分機關其受僱期間至 96 年 11 月 21 日止。原處分機關乃以 96 年 11 月 16 日北市地三字第 09632778900 號函請訴願人依不動產經紀業管理條例第 11 條及

第 12 條等規定，於何○○離職後另聘用一專任經紀人，並將經紀人異動名冊等文件向原處分機關申請備查。而原處分機關不動產經紀業檢查人員至訴願人營業現場查核時，現場工作人員孫○○亦表示經紀人於 96 年 12 月 30 日離職。故訴願人最遲應於 97 年 1 月 14 日前依不動產經紀業管理條例第 12 條規定向原處分機關報請異動備查，而原處分機關審認訴願人逾期未辦理，乃再以 97 年 2 月 4 日北市地三字第 09730271000 號函限期訴願人於文到 15 日內向原處分機關申請僱用之經紀人員變更備查，上開函並於 97 年 2 月 12 日送達。是訴願人至遲應於 97 年 2 月 27 日向原處分機關申請異動備查，惟訴願人逾期仍未辦理，已違反不動產經紀業管理條例第 12 條規定。原處分機關據此處分，並無違誤。至訴願人分別依加值型及非加值型營業稅法第 31 條規定，於 97 年 3 月 6 日向財政部臺北市國稅局大同稽徵所申請自 97 年 3 月 1 日起至 98 年 2 月 28 日止暫停營業，及依不動產經紀業管理條例施行細則第 6 條第 1 項規定，於 97 年 4 月 2 日向原處分機關申請不動產經紀業暫停營業備查等情，尚不影響違規行為之可罰性。訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內向原處分機關申請備查，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 程明修
委員 戴東麗
委員 蘇嘉瑞
委員 李元德

中 華 民 國 97 年 8 月 8 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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)