

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 林○○

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，不服原處分機關民國 99 年 4 月 22 日北市地權字第 09930870200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人因負責人變更及原僱用經紀人離職，前以民國（下同）98 年 3 月 3 日經紀字第 7684 號不動產經紀業備查申請書，向原處分機關申請備查，經原處分機關以 98 年 3 月 4 日北市地三字第 09830519200 號函復訴願人准予備查，並於該函說明二敘明，依不動產經紀業管理條例第 11 條第 1 項、第 12 條及第 29 條等規定，因訴願人原僱用之不動產經紀人李○○已離職，訴願人應聘用 1 名專任經紀人，並於文到 15 日內將新聘經紀人名冊及資格文件等向原處分機關申請備查。嗣經民眾於 99 年 3 月 29 日檢舉訴願人未僱用不動產經紀人，原處分機關乃以 99 年 4 月 2 日北市地權字第 09930870210 號函，請訴願人於文到 15 日內以書面提出說明。訴願人以 99 年 4 月 15 日書面說明，請原處分機關再給予寬限期，原處分機關爰審認訴願人未僱用不動產經紀人，違反不動產經紀業管理條例第 11 條規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 4 月 22 日北市地權字第 09930870200 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該函於 99 年 4 月 23 日送達，訴願人不服，於 99 年 5 月 19 日向本府提起訴願，5 月 24 日補正訴願程式，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 11 條第 1 項前段規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。」第 12 條規定：「經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，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、違反第十二條……規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。二、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。……經紀業經依前項第一款或第二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 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……。」

二、本件訴願理由略以：請體恤訴願人一時找不到經紀人，予以寬容時限，以限期改善代替罰鍰。原處分機關對其他檢舉案以 98 年 2 月 16 日北市地三字第 09830169900 號函要求檢舉人提供不法具體內容，在本案卻對訴願人予以處罰，係有差別待遇。

三、查訴願人自 98 年 3 月 4 日即原處分機關就其申請原僱用之經紀人離職准予備查之日起，迄未依規定於營業處所設置至少 1 名不動產經紀人之事實，有原處分機關 98 年 3 月 4 日北市地三字第 09830519200 號函及不動產經紀業資訊系統查詢畫面等影本附卷可稽，亦為訴願人所自承，是訴願人之違規事實洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張請體恤其一時找不到經紀人，予以寬容時限，以限期改善代替罰鍰。原處分機關對其他檢舉案以 98 年 2 月 16 日北市地三字第 09830169900 號函要求檢舉人提供不法具體內容，在本案卻對其予以處分，係有差別待遇等節。按不動產經紀業管理條例第 11 條第 1 項前段明定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。」核其立法目的，乃為維持不動產經紀業之服務品質而設，訴願人為不動產經紀業者，自應遵循相關法令規範。是訴願人自其原僱用之經紀人離職後，迄未依規定於營業處所設置不動產經紀人，依法自應處罰。再者，依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，並無限期改善始予處罰之規定，是訴願人以一時找不到經紀人為由，冀邀以限期改善代替罰鍰，於法無據。另要求對相同之事件為相同之處理，僅限於合法之行為，不法行為應無平等原則之適用；又訴願人所指陳之原處分機關 98 年 2 月 16 日北市地三字第 09830169900 號函，實乃原處分機關就該檢舉案派員查核後因未發現不法具體事證，而函知檢舉人其處理情形，同時說明若檢舉人有具體事證請檢附資料並詳述具體內容，原處分機關將予保密並依規定查處。是亦無所稱差別待遇問題。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元

罰鍰，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，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

中華民國 99 年 7 月 22 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，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)