臺北市政府 100.08.10.　府訴字第 10009090500 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○有限公司
代　　表　　人　游○○
訴 願 代 理 人　江○○
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 100 年 5 月 17 日北市地權字第 10031357900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文
訴願駁回。
事實
訴願人仲介本市中正區同安街○○巷○○號○○樓及金華街○○號○○樓之○○房屋（下稱同安街物件、金華街物件），分別於民國（下同） 99 年 8 月 12 日及同年 10 月 2 日與民眾簽
訂一般委託銷售契約書；經查上開 2 件契約書蓋有未經訴願人備查之經紀人郭○○印章，原處分機關爰以 100 年 1 月 12 日北市地權字第 09933286201 號函請訴願人於文到 15 日內儘速完
成備查程序，嗣訴願人於 100 年 2 月 1 日說明經紀人郭○○業於 99 年 6 月 30 日與其終止承攬
契約關係。原處分機關乃就上開 2 件契約書為何蓋有經紀人郭○○印章，再以 100 年 4 月 6 日北市地權字第 10030862700 號及第 10030862701 號函分別請訴願人及郭○○提出說明，案經郭○○於 100 年 4 月 19 日說明其已於 99 年 6 月 30 日自訴願人公司離職，自同年 7 月 1 日起
已非該公司之經紀人，不可能為該公司之任何契約簽章。另訴願人則於 100 年 4 月 27 日說明經紀人郭○○確於 99 年 6 月 30 日與其解除承攬契約，訴願人當日即同時通知各營業員將已預領蓋有郭○○簽章之委託書繳回；惟因疏失，未能審查尚有郭○○簽章之委託書為營業員所使用。原處分機關爰審認訴願人於委託銷售契約書預先蓋用未經訴願人辦理備查之經紀人郭○○之印章，嗣郭君離職後，訴願人仍於 99 年 8 月 12 日及同年 10 月 2 日與民眾簽訂同安街及
金華街物件委託銷售契約書時，直接使用該預先蓋有經紀人郭○○印章之委託銷售契約書，並未指派現職經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，乃依同條例第 29 條及臺北市政府地政處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，以 100 年 5 月 17 日北市地權字第 10031357900 號裁處書，就前揭 2 違規行為

分別處新臺幣（下同） 6 萬元（ 2 件合計處 12 萬元）罰鍰。該裁處書於 100 年 5 月 23 日送達
，訴願人不服，於 100 年 6 月 17 日向本府提起訴願， 6 月 21 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 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 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 22 條第 1 項第 1 款及第 5 款規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。.....五、不動產說明書。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：.....二、違反.....第二十二條第一項規定者，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.....。」

臺北市政府地政處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：「本處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	九、下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：1、不動產出租、出售委託契約。
法條依據（不動產經紀業管理條例）	第 22 條第 1 項

法定罰鍰額度（新臺幣：：元）或其他處罰	一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰 .....
統一裁罰基準（新臺幣：元）	第 1、2、3、4、5、6、7（含以上）次查，分別處 6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面通知限期 30 日內改正。

二、本件訴願理由略以：

（一）本案 2 物件之一般委託銷售契約書雖由已與訴願人解除承攬契約之經紀人郭○○簽章，其原因業由訴願人說明在案，惟訴願人於製作該 2 委託物件之不動產說明書時，隨即指派經紀人蔡○○簽章，並非如裁處書所言未指派經紀人簽章。

（二）原處分機關自始均未針對未指派經紀人簽章乙事，通知訴願人陳述意見，已違反法定處分程序，不符程序正義，依行政程序法第 110 條及第 111 條規定，該行政處分自始不生效力。

三、查訴願人未指派現職經紀人於不動產委託銷售約書上簽章之違規事實，有卷附 2 件不動產委託銷售契約書、郭○○100 年 4 月 19 日說明函及訴願人 100 年 4 月 27 日函影本附卷可稽

，復為訴願人所自承，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張本案 2 物件之一般委託銷售契約書雖由已與訴願人解除承攬契約之經紀人郭○○簽章，其原因業由訴願人說明在案，惟訴願人於製作該 2 委託物件之不動產說明書時，隨即指派經紀人蔡○○簽章，並非如裁處書所言未指派經紀人簽章乙節。按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產出售委託契約書及不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章。為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所明定。又不動產委託銷售契約書係不動產所有權人委託不動產經紀業者進行仲介銷售時所簽訂，不動產說明書係經紀人員在執行業務過程中，持以向與委託人交易之相對人解說之用，兩者之簽訂、製作、使用時機及目的均不相同，是不動產之買賣如委託不動產仲介經紀業者，依前揭不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，上開書面文件均應由經紀業者分別指派經紀人簽章，以保障各階段交易當事人之權益，並非由經紀業擇一書面文件指派經紀人簽章即為適法。本件訴願人於製作不動產說明書時縱令有指派另名經紀人簽章屬實，惟上開 2 件委託銷售契約書既係蓋用已離職經紀人郭○○印章與委託人簽約，而未指派公司現職經紀人簽章，則原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，依同條例第 29 條規定處分，自無違誤。

五、另訴願人主張原處分機關自始均未針對未指派經紀人簽章乙事，通知訴願人陳述意見乙節。卷查本件原處分機關於調查本案之違規事實時，業以100年4月6日北市地權字第100

30862700號函通知訴願人陳述意見，並經訴願人於100年4月27日提出說明。是訴願人主

張未給予陳述意見之機會，顯與事實不符，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，就前揭　2違規行為分別處訴願人法定最低額6萬元（2件合計處12萬元）罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

六、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　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　王　韻　茹

委員　覃　正　祥

委員　傅　玲　靜

中華民國　100　年　8　月　10　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）