

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處（民國 100 年 12 月 20 日起更名為臺北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 12 月 2 日北市地權字第 10033349000 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為不動產仲介經紀業者，其受案外人○○○委託銷售其所有新北市新莊區○○路○○巷○○號○○樓房地，並仲介案外人○○○○承購，於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書後，買方○○○○主張其於事後始發現系爭房屋係 921 地震受災戶，且為紅標未解除之房屋，後續銀行亦無法核貸，認訴願人未盡告知義務致其權益受損，爰於民國（下同）100 年 8 月 9 日向新北市政府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經新北市政府法制局以 100 年 8 月 11 日北法消字第 1001067814 號函請該府地政局處理。新北市政府地政局嗣以 100 年 8 月 16 日北地價字第 1001077790 號函通知訴願人於文到 15 日內妥適處理前

揭消費爭議及檢送委託銷售契約書等相關文件予該局。案經訴願人於 100 年 8 月 22 日函復新北市政府地政局表示，其並無隱瞞交易資訊，並檢附相關書契予該局。

二、嗣經新北市政府地政局審視訴願人所送相關文件，並查認本案申訴人○○○○係於 100 年 7 月 4 日與訴願人簽訂不動產購買意願書，並於 100 年 7 月 7 日簽訂不動產買賣契約書，

然不動產說明書製作日期為 100 年 7 月 8 日，應為訴願人與○○○○簽訂不動產購買意願書後始補行製作，訴願人顯無從於銷售解說前提供不動產說明書並指派經紀人簽章，涉有違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，乃以 100 年 10 月 11 日北地價字第 100142

4235 號函，請訴願人於文到 10 日內向該局提出說明。訴願人嗣於 100 年 10 月 20 日向該局

提出說明，該局爰認訴願人未於買賣契約書簽約前製作不動產說明書，與內政部 97 年 1 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函釋意旨不符，違反不動產經紀業管理條例第 22 條

第 1 項規定，惟因訴願人之營業地址在本市，乃以 100 年 10 月 25 日北地價字第 1001487192

號函移請原處分機關處理。

三、原處分機關嗣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，且訴願人前已因相同違規情節，經原處分機關裁罰在案，本件係第 2 次違規，乃依同條例第 29 條第 1 項及行為時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 12 月 2 日北市地權字第 10033349000 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）10 萬

元罰鍰。該裁處書於 100 年 12 月 6 日送達，訴願人不服，於 101 年 1 月 3 日向本府提起訴願

，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

土地登記規一、按不動產經紀業管理條例第 1 條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」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 22 條第 1 項第 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。……五、不動產說明書。」第 23 條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書提供解說前，應經委託人簽章。」第 24 條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」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。……。」

內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函釋：「……說明……二、

……

..經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符本條例之立法目的.....三、.....經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行本條例第 23 條、第 24 條規定之解說及交付義務；倘若經紀業於簽訂買賣契約書後始製作不動產說明書由經紀人簽章，則已喪失上開規定經紀業指派經紀人簽章之目的與意義，尚難謂符合本條例第 22 條第 1 項規定.....。」

行為時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：.....5. 不動產說明書.....。 |
| 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) 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) 次查獲，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) 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 5 款並無規定不動產說明書製作完成之時期，而僅係規範不動產經紀業應於該條所列之文件完成時指派經紀人簽章，該規定既未明確規定製作完成時間，何得以解釋之方法指稱時間為何，而處行政罰鍰？
- (二) 本件買賣訴願人在買賣雙方簽訂買賣契約時，已明確告知該屋為黃標未解除，交易相對人有關買屋方面「知的權利」並未因不動產說明書不及製作與交付而喪失其應有之

權益。

- 三、依前揭不動產經紀業管理條例規定意旨，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符上開條例之立法目的。查本件買賣契約書係於 100 年 7 月 7 日簽訂，而不動產說明書製作日期為 100 年 7 月 8 日，有專任委託契約書、不動產購買意願書、不動產買賣契約書及不動產說明書等影本附卷可稽。是本件不動產說明書之製作、簽章、解說及交付之時機，既係於簽訂買賣契約書後始為之，依前開說明，即難認符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，是原處分機關據以處分，自屬有據。
- 四、至訴願人主張不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 5 款並無規定不動產說明書製作完成之時期，而僅係規範不動產經紀業應於該條所列之文件完成時指派經紀人簽章；且交易相對人有關房屋買賣方面「知的權利」並未因不動產說明書不及製作與交付而喪失其應有之權益云云。按不動產經紀業管理條例之立法目的在於為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，此參諸該條例第 1 條規定自明。本此意旨，不動產經紀業者於接受委託後，應針對受託之不動產相關重要事項進行調查及製作不動產說明書，並依上開條例第 22 條規定指派經紀人於該說明書簽章以對其調查與製作內容負責，且於不動產經紀人員於執行業務或促成交易之過程中，即應依上開條例第 23 條規定，以其所製作之不動產說明書向與委託人交易之相對人解釋，並且於提供解說前更應先經委託人簽章，以便確認不動產說明書內容與事實是否相符。於雙方當事人簽約時再依上開條例第 24 條規定，將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人簽章確認，而該不動產說明書應視為契約之一部分。則上開條例所定有關不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約，避免日後之糾紛或造成買受人之損害。但本案交易相對人○○○○於 100 年 7 月 7 日簽訂不動產買賣契約書時，訴願人尚未製作不動產說明書已如前述，除影響交易相對人決定是否購屋之考量，亦喪失本條例規定經紀業者指派經紀人簽章之目的與意義，尚難認符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規定。另不動產說明書製作完成之時機，本條例內容固無直接明文，惟如前所述，依不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條等規定整體觀之，該不動產說明書製作、簽章、
- 、
- 解說及交付之時機，應於簽訂買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符

上開條例之立法目的，此亦經內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函釋在

案。又查訴願人既有上開違規事實，自應依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項規定處罰，尚與交易相對人是否因此權益受損及訴願人是否因此獲得利益無直接關聯，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人係第 2 次違規，依前揭規定及統一裁罰基準，處訴願人 10 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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 3 月 7 日市長 郝龍斌

公假

副市長 陳威仁 代行

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）