

訴 願 人 ○○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 102 年 12 月 20 日北市地權字第 10232711900 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為不動產經紀業者，經民眾檢舉其仲介本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）買賣，未指派經紀人於系爭土地買賣契約書（簽約日期：民國〔下同〕101 年 2 月 25 日）簽章。經訴願人於 102 年 10 月 23 日、11 月 11 日及 12 月 18 日以書面向原處分機關陳述

意見後，原處分機關審認訴願人受委託仲介系爭土地買賣，卻未指派經紀人於系爭土地買賣契約書簽章，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 條第 1 項第 3 款

及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，以 102 年 12 月 20 日北市地權字第 10232711900 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 102 年 12 月 25 日送達，訴願人不服，於 103 年 1 月 20 日向本府提起訴願，103 年 1 月 24 日、1

月 27 日、1 月 28 日及 3 月 13 日補充訴願理由，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（按：在本市已更名為地政局）；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。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」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 22 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	丙	
違規事件	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：……6. 不動產租賃、買賣契約書，	
法條依據	違反法條	本條例第 22 條第 1 項
	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 3 款、第 2 項
裁罰對象	經紀業	
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（新臺幣：元）	一、依違規次數處罰如下……：	
	1. 第 1 次處 6 萬元以上 9 萬元以下罰鍰。	
	……	

二、本件訴願及補充理由略以：系爭土地買賣時經雙方 4 小時談判，訴願人派員陪同 2 小時後有急事已先行離開，後來正式用印簽訂買賣契約書時，買方片面將訴願人列為見證人，並未通知訴願人到場，且見證人僅係旁觀，原處分機關將其曲解為仲介，已有違法。本件純為檢舉人挾怨報復，原處分機關未以輔導方式而裁處，違反比例原則。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其受委託仲介系爭土地買賣，卻未指派經紀人於不動產買賣契約書簽章之違規事實，有系爭土地委託銷售契約書、不動產說明書、買賣契約書、仲介費請款單、訴願人開立買方繳納仲介費之統一發票及 102 年 10 月 23 日、11 月 11 日及

12 月 18 日訴願人陳述意見書等影本附卷可稽，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地買賣時經雙方 4 小時談判，訴願人派員陪同 2 小時後有急事已先行離開，後來正式用印簽訂買賣契約書時，買方片面將訴願人列為見證人，並未通知訴願人到場，且見證人僅係旁觀，原處分機關將其曲解為仲介，已有違法云云。按不動產管理條例所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產出租、出售委託契約書、不動產承租、承購要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產租賃、買賣契約書等文件，皆應由經紀業指派經紀人簽章，違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，為不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款、第 22 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 3 款所

明定。其旨在透過專業證照執業人員審閱簽章，確保文件正確性及不動產交易各階段當事人權益。此為法令對於經紀業執業之明文規範，訴願人為不動產經紀業者，自應遵循前揭法令規範執行業務，尚難以買賣簽約過程有事先行離開或於買賣契約書內被列為見證人等為由，冀邀免除其指派經紀人於系爭土地買賣契約書簽章之責。查卷附系爭土地委託銷售契約書、不動產說明書、買賣契約書、仲介費請款單及訴願人開立收取仲介費統一發票等影本顯示，訴願人係於 101 年 1 月 10 日受賣方委託仲介銷售系爭土地，101 年

2

月 25 日買賣雙方簽訂系爭土地買賣契約書，101 年 8 月 6 日訴願人向買方請求給付成交仲介費並開立收取仲介費統一發票，是訴願人受委託仲介系爭土地買賣且已完成買賣雙方交易仲介之事證明確。則訴願人於仲介過程，未指派經紀人於系爭土地買賣契約書簽章，依法自應受罰。又不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，違反第 22 條第 1

項

規定者，並無應先輔導，輔導不成始得處罰之規定。原處分機關依不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 29 條第 1 項第 3 款及上開統一裁罰基準規定，以訴願人係第 1 次違規，

處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，已屬考量相關因素後所為之判斷，並無違反比例原則問題。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，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。另訴願人主張檢舉人積欠訴願人舊款，且有股民提到檢舉人有重大廣告不實及涉及詐欺情事，應一併調查乙節，尚非本件訴

願審議範疇，併予指明。

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 丁 庭 宇（公假）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 3 月 19 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）