

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 104 年 12 月 31 日北市地權字第 10433526200 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關關於辦理民眾消費爭議申訴案件時，對於訴願人仲介國外置產之相關業務似有疑義之情事，分別以民國（下同）104 年 10 月 5 日北市地權字第 10432766300 號函、104 年 11 月 6 日

北市地權字第 10432936800 號函及 104 年 12 月 7 日北市地權字第 10433171900 號函請訴願人分別

提供向消費者解說之書面文件、提供不動產說明書及相關書面文件資料、提出書面說明等；經訴願人以 104 年 10 月 30 日、104 年 11 月 27 日及 104 年 12 月 28 日書面說明（前述 3 者皆為收件日

）。嗣原處分機關審認訴願人為不動產經紀業者，其仲介民眾購買國外學生宿舍，未依規定製作不動產說明書並指派不動產經紀人簽章，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規定，以 104 年 12 月 31 日北市地權字第 10433526200 號裁處書（該裁處書誤植裁罰

基準之違規事件編次為 9，正確應為 10），處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。訴願人不服，於 105 年 2 月 1 日向本府提起訴願，2 月 15 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件提起訴願日期（105 年 2 月 1 日）距裁處書之發文日期（104 年 12 月 31 日）雖已逾 30 日

，惟因本件送達日期不明，致訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、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：……在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）……。」第 4 條第 4 款至第 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。六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。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……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」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：……5. 不動產說明書……。
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、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 30 日內改正： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰……。

三、本件訴願理由略以：訴願人提供國內投資人投資海外房產之訊息，於房產訊息說明會，依照業界慣例現場提供「房產訊息○○公寓投資方案」的書面說明（視同不動產說明書

），並由經紀人針對「投資標的、買賣契約、產權狀況、投資報酬資訊、租金起算等等相關資訊」向投資人詳細說明，投資人確實了解後，簽訂「不動產服務委託書」，並無違法或隱瞞。原處分機關認為訴願人未提供不動產說明書，顯然與事實不符。請撤銷原處分。

四、查原處分機關審認訴願人有如事實欄所述之違規情事，有卷附之「○○公寓投資方案」資料影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張於房產訊息說明會，依照業界慣例現場提供「房產訊息○○公寓投資方案」的書面說明（視同不動產說明書）；原處分機關認為訴願人未提供

不動產說明書，顯然與事實不符云云。按不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 3 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，其不動產說明書等文件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。查訴願人為不動產經紀業者，其對於仲介民眾購買國外學生意舍一節並未爭執。次查原處分機關於答辯書陳明：「……理由……三、……本案訴願人陳稱於投資說明會即依照業界慣例提供『○○公寓投資方案』向投資人解說，該投資方案書面即可視同不動產說明書，退步而言，若視為不動產說明書，應符合內政部規定之應記載事項，並指定經紀任（人）簽章，惟查該投資方案僅係本案銷售廣告，該廣告內既未顯示係由訴願人所製作之資訊，亦無訴願人指派經紀人之簽章及委託人之簽章……。」等語，是訴願人雖稱「房產訊息○○公寓投資方案」的書面說明視同不動產說明書，然其未能提供由訴願人指派經紀人簽章之不動產說明書資料供核。是訴願人之違規事實，洵堪認定。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。

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 楊 芳 玲  
委員 張 慕 貞  
委員 劉 宗 德  
委員 紀 聰 吉  
委員 葉 建 廷  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

法務局局長 楊芳玲決行

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）