

訴 願 人 ○○○

訴願人因不動產經紀業管理條例及消費者保護法等事件，不服臺北市政府地政局及法務局之不作為，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 2 條規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。前項期間，法令未規定者，自機關受理申請之日起為二個月。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

二、訴願人於民國（下同）102 年 4 月 15 日經由○○有限公司（下簡○○房仲）所屬之不動產經紀人仲介購買本市北投區○○路○○段○○號○○樓房屋及其坐落之土地。嗣訴願人以○○店（按：應係○○房仲）隱瞞該房屋有漏水之情形，於 102 年 9 月 3 日向行政院消費者保護處提出消費爭議申訴，經行政院消費者保護處以 102 年 9 月 5 日院臺消保字第

102

0146606 號函請本府辦理。訴願人復於 102 年 9 月 6 日向本府法務局就上開事件提出消費

爭

議申訴，本府法務局乃以 102 年 9 月 9 日北市法服字第 10232965910 號函請本府地政局辦

理

。經本府地政局以 102 年 9 月 11 日北市地權字第 10213037910 號函請○○房仲就申訴事

項

妥適處理並回復處理結果。嗣雖經○○房仲函復處理結果，惟因訴願人表示尚未獲業者妥適處理，擬向消費者保護官申請第 2 次申訴，本府地政局乃以 102 年 9 月 26 日北市地

權

字第 10213037900 號函移請臺北市政府消費者保護官處理。嗣經本府以 102 年 11 月 14 日

府

法保字第 10233718810 號開會通知單通知訴願人及○○有限公司於 102 年 11 月 27 日召開

協

商會議，是日協商結果為：「1. 雙方協調由三方（買賣雙方及仲介）另約時間至現場勘查漏水狀況及估價後，由被申訴人及賣方提供費用予申訴人自行修補。2. 申訴人如不滿意業者之處理，得依法申請調解或向法院提起訴訟。」

三、訴願人於 103 年 8 月間透過本市議會議員進行協調會等，又於 103 年 8 月 25 日對上開事件申

請消費爭議調解，經本府以 103 年 8 月 27 日府法保字第 10332945410 號開會通知單通知訴

願人及○○房仲於 103 年 9 月 5 日召開消費爭議調解會議，是日雙方當事人均屆期不到場致調解不成立，並經本府以 103 年 9 月 10 日府法保字第 10332945400 號函檢送本市消費爭

議調解委員會調解不成立證明書予訴願人及○○房仲。嗣訴願人於 103 年 11 月 4 日、11 月

12 日對於法務局、地政局消費者協調會議相關事宜提出陳情（信件編號：UN201411040041、UN201411120028），分別經本府法務局以 103 年 11 月 12 日北市法保字第

10333945101

號函復略以：「……說明……二、查有關 臺端與○○股份有限公司間之消費爭議案件，前由本府邀集兩造於 102 年 11 月 27 日召開協商會議，會中達成其他協議；復由臺北市議會王議員世堅召開協調會議，……本局乃依會議結論為 臺端繼續辦理調解會議，惟兩造均未到場而告調解不成立，以上先予敘明。二、另查 臺端與○○房屋股份有限公司間之爭議案件現已於臺灣士林地方法院訴訟繫屬中，請 臺端靜待該院訴訟判決之結果 ……。」地政局以 103 年 11 月 24 日北市地權字第 10333500200 號電子郵件

回

復略以：「……有關您反映不動產仲介業者與承辦人員隱匿不動產說明書一事，經查您於 103 年 3 月及 5 月前來本局調閱複印檔案，本局係依臺北市政府及所屬各機關大專院校檔案開放應用要點第 16 點規定：……故為使您閱覽檔案時遵守上揭規定，本局人員因此在旁陪同您閱覽檔案，並非拖延時間。另查○○有限公司已於本局限期時間提供不動產說明書，並無隱匿之情事。……」

四、訴願人於 104 年 8 月 11 日透過單一申訴窗口 1999 市民熱線反映其向本府地政局及法務局要

求用法規約束仲介業者，但是地政局與法務局都表示如果房屋仲介不處理，局處單位也沒有辦法，其質疑此項說法，提出陳情（信件編號：UN201508110195），經本府法務局以 104 年 8 月 24 日北市法保字第 10432910400 號電子郵件回復略以：「……一、有關

您

詢問該仲介業管理之相關事宜，本府地政局說明如下：（一）本案 102 年 9 月受理消費爭議申訴案件，經函請被申訴公司限期處理，嗣被申訴公司回復，本局與被申訴人電話連繫，申訴人表示請移送本市消費者保護官處理，本局 102 年 9 月 26 日將全案移請本府消費者保護官處理。（二）至 102 年 11 月 27 日協調會本局未接獲通知，故未派員出席。嗣後復經臺北市議會.....議員開會居間協調，本局均派員出席。（三）又本案經紀營業員於執行業務過程違反不動產經紀業管理條例規定部分，業經本局不動產經紀人員獎懲委員會開會決議營業員予以申誡 1 次在案。綜上本局未如陳情人所述不處理。.....二、另有關消保官協調會議之相關問題，本局說明如下：（一）您來信詢問消保官協調會議之相關問題，查本府消費者保護官執行職務、行使職權，均係依消費者保護法、臺北市消費者保護自治條例及消費者保護官執行職務應行注意事項等相關規定辦理.....屬行政機關之消保官係建立協商平台，非如法院可直接裁判，行政機關與司法機關權責有別，請諒查。（二）本案您尚可申請消費爭議調解；.....（三）如最終仍未能獲得妥適解決，則建議您得斟酌個案情形，考量是否循訴訟途徑尋求救濟，以維護權益.....。」訴願人仍於 104 年 9 月 7 日向行政院院長民意專線反映，經行政院消費者保護處以 104

年

9 月 21 日院臺消保字第 1040146288 號函請本府就訴願人與○○店買賣中古屋衍生爭議一案，依消費者保護法及相關規定妥處。經本府法務局以 104 年 9 月 25 日北市法保字第 1041

4649600 號函復訴願人略以：「.....說明.....二、有關台端與○○○店（○○有限公司）間之消費爭議案件，前經本府邀集兩造於 102 年 11 月 27 日召開協商會議，於會中達成其他協議；上開消費爭議案復由臺北市議會王議員世堅於 103 年 8 月 11 日召開協調會議，.....本局乃依議員協調會議結論辦理，於 103 年 9 月 5 日召開調解會議，惟兩造均未到場結果為調解不成立，.....在本局之消費者保護程序已終結，臺端可循民事訴訟程序尋求解決。.....。」訴願人分別於 104 年 9 月 25 日、10 月 12 日透過單一申訴窗

口

1999 市民熱線反映對前案 UN201508110195 回復不滿意等，提出陳情（信件編號：UN201509250114、UN201510120735），經本府法務局彙整後以 104 年 10 月 20 日北市法保字第 104

33709200 號函復在案。

五、嗣訴願人又於 105 年 1 月 26 日再次透過單一申訴窗口反映有關仲介未提供不動產說明書等事法務局及地政局人員處理不當，提出陳情（信件編號：SC201601260001），經本府地政局以 105 年 2 月 3 日北市地權字第 10530350400 號函復略以：「.....一、有關您反映

仲

介未提供不動產說明書及本局人員處理不當一節，本局說明如下：（一）經查○○房屋仲介有限公司前已提供不動產說明書，其上並有臺端之簽名，另關於本局人員處理不當一節，本局業提供說明予本府法務局彙整（信件編號：UN201508110195、UN201509250114、UN201510120735）回復在案，如日後類似案件之陳情，將不予處理回復，請諒察。

.....二、有關法務局部分，本府法務局說明如下：（一）本案經奉可存參不回復。..

....」訴願人於 105 年 8 月 8 日、15 日再透過單一申訴窗口對於○○店○○房仲違反不動產經紀業管理條例及消費者保護法等事提出檢舉及陳情，請行政單位作成行政處分（信件編號：MA201608080586、SC201608150002）。本府地政局及法務局以訴願人對於上開事件提出數次陳情，經多次函復訴願人，且已說明達 3 次以上，並陳明爾後若再以同一事由陳情，將不再回復為由，乃依行政程序法第 173 條規定，分別由法務局於 105 年 8 月 9 日、地政局於 105 年 8 月 17 日簽准結案，不予處理及回覆。訴願人主張本府地政局及法務局不作為，於 106 年 6 月 6 日聲明訴願，7 月 6 日補具訴願書，8 月 3 日補正訴願程式

，8

月 7 日補充訴願資料，8 月 25 日補充訴願理由，8 月 29 日補充訴願資料，9 月 8 日、9 月 12 日

及 10 月 23 日補充訴願理由，並據本府地政局及法務局檢卷答辯。

六、按訴願法第 2 條第 1 項規定：「人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，於法定期間內應作為而不作為，認為損害其權利或利益者，亦得提起訴願。」準此，依該規定提起之課予義務訴願，須以人民依法申請之案件為前提，如非依法申請之案件，即無提起之餘地。再按消費者保護法第 33 條及第 36 條規定，直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。是消費者保護法第 33 條及第 36 條規定，主管機關介入調查消費糾紛、處置或裁罰，係屬主管機關之職權事項，民眾之檢舉或陳情僅係促請機關發動調查之原因，尚非屬人民依法申請之事項。經查本件訴願人經由不動產經紀業者仲介購買之中古屋有漏水情事，僅屬該消費本身之交易契約糾紛，訴願人上開所提○○店○○房仲違反不動產經紀業管理條例及消費者保護法等之檢舉，

非屬人民依法申請之事項，即非屬訴願法第 2 條第 1 項規定訴願救濟範圍內之事項。是訴願人既無請求本府地政局、法務局對其所檢舉之案件作成行政處分之公法上權利，其以本府地政局、法務局不作為為由逕向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

七、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，決定如主文

。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（迴避）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 10 月 25 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）國路 101 號）