

臺北市政府 106.11.27. 府訴二字第 10600191600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 106 年 7 月 3 日北市地權字第 1

0631698700 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關於辦理民眾消費爭議申訴案件時，查認訴願人於仲介國外不動產買賣過程，未製作不動產說明書且買賣契約書未指派經紀人簽章，訴願人涉有違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定情事，乃以民國（下同）106 年 2 月 16 日北市地權字第 10630201101 號函通知訴

願人書面說明，經訴願人以 106 年 3 月 6 日書面說明在案。嗣原處分機關仍審認訴願人於仲介民眾購買國外不動產，未製作不動產說明書且買賣契約書未指派經紀人簽章，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第 2 點等規定，以 106 年 7 月 3 日北市地權字第 1063

1698700 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 7 月 4 日送達，訴願

人不服，於 106 年 7 月 31 日向本府提起訴願，8 月 31 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、第 5 款及第 6 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。」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：……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。」

內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函釋：「一、……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……。」

104 年 8 月 12 日內授中辦地字第 10413071681 號函釋：「主旨：……凡從事海外不動產仲介或代銷業務者，應確實依『不動產經紀業管理條例』……等相關規定辦理……。

說明：……二、按不動產經紀業管理條例規範經紀業之重要業務責任包括：不得收取差價、廣告內容應與事實相符，並製作不動產說明書向買方解說，同時應提供不動產必要之資訊予買方知悉，交易過程之重要文件亦應由經紀人簽章等；倘有違反上開規定，直轄市、縣（市）主管機關可依規定裁處新臺幣 6 萬元至 30 萬元罰鍰……。」

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。 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。 …… |

二、本件訴願理由略以：

(一) 內政部訂立之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其規範之對象，顯然以國內不動產為準，國外不動產因法規、制度不同，自無從套用前揭應記載及不得記載事項，並依其內容製作不動產說明書。且內政部頒布「不動產經紀業從事國外不動產中介或代銷業務規範」顯與不動產經紀業管理條例第 22 條等規定不同，國外不動產中介或代銷業者之業務行為係依該規範為之。

(二) 本案不動產位於馬來西亞，相關買賣契約均以英文書立，且該建案係由馬來西亞○○公司受馬來西亞建設公司委託代銷，並非由馬來西亞建設公司委託訴願人代銷，訴願人並未與馬來西亞建設公司簽訂任何代銷契約，訴願人自無從於買賣契約上指派經紀人簽章。原處分應予撤銷。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述未製作不動產說明書且買賣契約書未指派經紀人簽章之違規事實，有卷附訴願人 106 年 2 月 14 日書面說明及其附件、馬來西亞○○建案買賣契約書資料等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其仲介國外不動產買賣業務無不動產經紀業管理條例之適用，應適用「不動產經紀業從事國外不動產中介或代銷業務規範」；且訴願人並未與馬來西亞建設公司簽訂任何代銷契約，訴願人自無從於買賣契約上指派經紀人簽章云云。經查：

(一) 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 款等規定，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，其不動產說明書及買賣契約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。次按不動產說明書製作、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；而從事海外不動產中介或代銷業務者，應確實依不動產經紀業管理條例規定製作不動產說明書向買方解說，並指派經紀人簽章（參照內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦

地字第 0970052453 號及 104 年 8 月 12 日內授中辦地字第 10413071681 號等函釋意旨)

。是以，不動產之買賣如委託不動產經紀業者，經紀業應負有製作不動產說明書，並指派經紀人於不動產說明書及買賣契約書等文件簽章之義務，以達保障交易者權益及建立交易秩序之目的，且上開義務不因從事海外不動產仲介、代銷業務而免除。

(二) 查訴願人為不動產經紀業者，對於其仲介民眾購買國外不動產一節並未爭執。次查依上開規定及函釋意旨，訴願人不得因其仲介民眾購買者為國外不動產而免除其製作不動產說明書並指派經紀人於不動產說明書及買賣契約書上簽章之法定義務；且依內政部令頒之不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範第 3 點規定：「.....(二).....3. 不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說.....。」第 5 點規定：「.....(四) 經紀業應指派經紀人於買賣契約書簽章.....。」是訴願人主張其仲介國外不動產買賣業務無不動產經紀業管理條例之適用，核屬對法規有所誤解。據此，本件依卷附相關資料影本所示，訴願人於仲介國外不動產買賣過程，未製作不動產說明書且買賣契約書未指派經紀人簽章，又訴願人於提起訴願後仍未能提供由其指派經紀人簽章之不動產說明書及買賣契約書等資料供核，則訴願人之違規事實，洵堪認定。另訴願人雖稱其未與馬來西亞建設公司簽訂任何代銷契約、無從於買賣契約上指派經紀人簽章等語，惟訴願人係仲介民眾購買國外不動產，仍須依不動產經紀業管理條例從事仲介業務。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，就訴願人違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，裁處 6 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 袁秀慧

委員 張慕貞

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

中華民國 106 年 11 月 27 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 林淑華代行

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）