

訴 願 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 9 月 20 日 106 年度經懲

字第 6 號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

原處分機關受理民眾檢舉，○○股份有限公司（下稱○○房屋）代理銷售本市信義區○○街○○巷口「○○」預售屋建案，現場人員未持不動產說明書向消費者解說，亦未說明建案鄰近有墳墓等設施，涉違反不動產經紀業管理條例規定；案經原處分機關於民國（下同）105 年 9 月 6 日派員至○○房屋代銷該建案之業務營業處所執行業務檢查及不動產說明書之查核，查得○○房屋於現場備置之不動產說明書賣方欄位之簽章，並非委託人○○股份有限公司。

經原處分機關以 105 年 9 月 10 日北市地權字第 10532440901 號函通知○○房屋陳述意見，經○

○房屋以 105 年 9 月 23 日太屋總法字第 105009231 號函回復略以：「.....三、本公司製作不

動產說明書時，因委託人○○股份有限公司與本公司屬關係企業，經紀人員未察明而誤植用印，不動產說明書受託人處已立即修正為○○股份有限公司簽章.....。四、另負責持不動產說明書予受託人簽章之不動產經紀人姓名為○○○；.....。」原處分機關審認訴願人受僱於○○房屋擔任不動產經紀人，執行上開預售屋之代銷業務，其製作之糾爭不動產說明書上未有委託人之簽章即放置建案現場供解說使用，違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，乃以 105 年 11 月 10 日北市地權字第 10532970601 號函通知訴願人提出答辯，訴願人於 105 年 12

月 7 日以書面提出答辯。嗣經原處分機關於 106 年 8 月 31 日召開不動產經紀人員獎懲委員會（

下稱獎懲委員會）第 40 次會議審查後決議訴願人應予申誡 1 次，並製作 106 年 9 月 20 日 106 年度

經懲字第 6 號懲戒決定書：「○○○申誡 1 次。」該懲戒決定書於 106 年 9 月 27 日送達。訴願人

不服，於 106 年 10 月 13 日向本府提起訴願，10 月 27 日補充訴願資料，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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。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。……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。……十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。」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 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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第 31 條第 1 項第 1 款規定：「經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。」第 33 條規定：「經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。」第 34 條規定：「前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。」

直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程第 1 條規定：「本規程依不動產經紀業管理條例第三十三條第三項規定訂定之。」第 2 條規定：「直轄市、縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會（以下簡稱本會）置委員九人至十一人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政機關首長、縣（市）政府秘書長以上人員擔任之，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員中遴聘之：一、不動產仲介經紀商業同業公會代表一人。二、不動產代銷經紀商業同業公會代表一人。三、不動產經紀人員代表一人。四、律師公會代表一人。五、直轄市、縣（市）政府商業主管機關（單位）代表一人。六、直轄市政府地政機關主管科長、縣（市）政府地政單位主管一人。七、直轄市、縣（市）政府地政事務所主任一人。八、消費者保護官一人。九、專家學者二人。前項第三款

之委員，由直轄市或縣（市）轄區內之經紀人員團體推派之代表中遴選之。.....。」

第 4 條規定：「本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員有第十一條規定或其他因故不能出席之情形時，應指定委員一人代理之；未指定者，得由委員互推一人為主席。」第 5 條第 1 項規定：「本會開會時應有二分之一以上委員出席；決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。」第 7 條規定：「本會受理不動產經紀人員懲戒案後，依下列程序辦理之：一、通知檢舉或被付懲戒人於二十日內以書面提出答辯或到場陳述。二、送請直轄市或縣（市）主管機關提供意見。三、提付本會會議審議。四、製作懲戒決定書。本會審議時，應參酌檢舉或被付懲戒人所提答辯或到場陳述之內容；屆期未提出答辯或未到場陳述時，得逕為懲戒之決定.....。」第 12 條規定：「本會決議事項，以直轄市或縣（市）主管機關名義行之。」

內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函釋：「一、查不動產經紀業管理條

例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條規定.....揆諸上

開規定，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。二、.....至於該經紀業是否違反本條例第 22 條第 1 項規定乙節，按該規定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.....。」

二、本件訴願理由略以：依不動產經紀業管理條例第 22 條規定及內政部 97 年 11 月 6 日內授中

辦地字第 0970052453 號函釋，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，可知不動產說明書係由經紀業製作，且由經紀業將不動產說明書交由經紀人及委託人簽章後，始由經紀人員於執行業務過程解說，不動產說明書並非經紀人製作，且非經紀人須將不動產說明書交由委託人簽章，故委託人未於不動產說明書上簽字實與訴願人無涉，訴願人並未違反不動產經紀業管理條例第 23 條之規定，請撤銷原處分。

三、查原處分機關審認訴願人為不動產經紀人員，受僱於○○房屋，於執行系爭不動產之代

銷業務時，其製作之系爭不動產說明書上未有委託人之簽章即放置建案現場供解說使用，經原處分機關獎懲委員會第 40 次會議審查後決議訴願人應予申誠 1 次，有系爭不動產說明書、104 年 9 月 16 日廣告製作及業務銷售契約書、105 年 7 月 11 日協議書、105 年 8 月 29

日○○房屋不動產經紀業備查申請書及原處分機關獎懲委員會第 40 次會議紀錄及簽到表等影本附卷可稽。

四、惟查訴願人主張系爭不動產說明書係由經紀業製作，並非經紀人製作，且非經紀人須將不動產說明書交由委託人簽章，故委託人未於不動產說明書上簽字實與訴願人無涉云云。經查：

(一) 按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業中介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章；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，該不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章；經紀人員如有違反者，應予申誠；為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 23 條及第 31 條第 1 項第 1 款所明定。易言之，不動產說明書於提供解說時，倘若未經委託人簽章者，該執行業務之經紀人員即應予以申誠。

(二) 再按原處分機關為處理不動產經紀人員獎懲事項，設置獎懲委員會；該獎懲委員會置委員 11 人，由原處分機關局長擔任主任委員及召集人，其餘委員由台北市不動產中介經紀商業同業公會代表 1 人、台北市不動產代銷經紀商業同業公會代表 1 人、不動產經紀人員代表 1 人、臺北市律師公會代表 1 人、本市商業處代表 1 人、原處分機關主管科長 1 人、本市地政事務所主任 1 人、消費者保護官 1 人及專家學者 2 人任之；

會議應有二分之一以上委員出席始得開會；決議事項應經出席委員三分之二以上之同意；揆諸直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程第 2 條、第 4 條及第 5 條等規定自明。依卷附資料顯示，原處分機關於召開獎懲委員會前，除已先行通知訴願人以書面提出答辯外，並請訴願人於開會當天到場陳述；原處分機關於 106 年 8 月 31 日召開獎懲委員會第 40 次會議，依該次會議委員簽到表及會議紀錄所載，委員 11 人，該次會議有 7 位委員親自出席，經出席委員充分討論後，作成決議，處訴願人申誠 1 次，嗣據以作成載有獎懲委員會委員姓名之懲戒決定書。是本件獎懲委員會之設立及開會、決議，尚符合上開直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程第 2 條、第 4 條及第 5 條等規定。

(三) 惟按行政官署對於人民有所處罰，必須確實證明其違法之事實；倘不能確實證明違法事實之存在，其處罰即不能認為合法；此為行政法院 39 年判字第 2 號判例意旨所明示。查獎懲委員會係以訴願人受僱於○○房屋擔任不動產經紀人，執行上開預售

屋之代銷業務，其製作之系爭不動產說明書上未有委託人之簽章即放置建案現場供解說使用，違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，決議訴願人應予申誠 1 次。然此與不動產經紀業管理條例第 23 條規定之構成要件為經紀人員在執行業務過程中，應以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說之情形似有不合。蓋因不動產經紀業管理條例第 22 條規定及內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970

052453 號函釋意旨，製作不動產說明書之義務人應為不動產經紀業者，而非不動產經紀人。復查系爭不動產說明書上記載之製作名義人為○○房屋，而○○房屋 105 年 9 月 23 日太屋總法字第 105009231 號函亦自承系爭不動產說明書為其所製作。準此，獎懲委員會以○○房屋上開函陳稱負責持系爭不動產說明書予受託人簽章之不動產經紀人姓名為○○○，即認為系爭不動產說明書係訴願人所製作，與上開規定及函釋意旨不合。再查，獎懲委員會係以訴願人違反同條例第 23 條規定，決議訴願人應予申誠 1 次，惟查訴願人是否該當該條規定而有持未經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人進行解說之情事，依卷附資料尚有不明，有予以究明釐清之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 107 年 1 月 25 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行