

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 109 年 4 月 17 日 109 年度經懲

字第 3 號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

內政部受理民眾檢舉，訴願人居間仲介國外不動產，未製作不動產說明書向消費者解說，亦未提供買賣契約書中文譯本，涉違反不動產經紀業管理條例、不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範（下稱業務規範）規定；案經該部函轉原處分機關處理。嗣原處分機關查得訴願人居間仲介「○○（部屋番號 xxxx 號）、（部屋番號 xxxx 號）」兩物件（下稱系爭不動產），乃以民國（下同）108 年 6 月 18 日北市地權字第 10860152621 號函請訴願人所屬經紀業○○股份有限公司（下稱○○）提供相關資料受檢，經○○以 108 年 6 月 27 日 108 年東法

字第 1080627001 號函檢送相關資料並回復略以：「……本案『○○』預售案……由○○會社委託本公司負責在台銷售及製作系爭預售案之不動產說明書中譯本……○君……106 年 2 月 18 日參加由本公司舉辦關於一般赴日購屋流程之說明會中認識本公司員工○○○（下稱○員），該說明會僅係對赴日購屋流程為說明，未涉及系爭預售案，會後○君曾向○員主動表示欲了解日本不動產物件……○員爰於同年月 21 日安排○○會社人員○○○（下稱○員）以視訊方式向○君詳細說明並介紹系爭預售案之物件……○君……遂經○員安排於同年 3 月 6 日赴系爭不動產代銷案場看屋……」嗣原處分機關查得○員檢送之不動產說明書未有買方簽章，訴願人疑涉有未持不動產說明書向買方解說情事，遂以 108 年 7 月 22 日北市地權字第 1086016478 號函請○員提出說明，經○員以 108 年 8 月 6 日 108 年東法字第 1080806001 號

函（下稱 108 年 8 月 6 日函）回復後，原處分機關審認訴願人受僱於○員擔任不動產經紀人，執行系爭不動產之仲介業務，未於交易相對人赴日看屋前以不動產說明書向其解說，違反不

動產經紀業管理條例第 23 條規定，乃以 108 年 9 月 19 日北市地權字第 10800091362 號函通知訴

願人本案將交付不動產經紀人員獎懲委員會（下稱獎懲委員會）審議，請於文到 20 日內以書面提出答辯或屆時到場陳述意見，該函於 108 年 9 月 27 日送達，訴願人於 108 年 10 月 14 日以書

面提出答辯。嗣原處分機關於 109 年 3 月 25 日召開獎懲委員會第 44 次會議審議，訴願人並到場

陳述意見，經獎懲委員會審議後決議訴願人應予申誡 1 次，並製作 109 年 4 月 17 日 109 年度經懲

字第 3 號懲戒決定書（下稱原處分）：「○○○申誡 1 次。」原處分於 109 年 4 月 23 日送達。訴

願人不服，於 109 年 5 月 21 日向本府提起訴願，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。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 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……第二十三條……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。」

不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範第 3 點第 2 款第 4 目規定：「對於有承購意願而考量成立買賣契約者，應於消費者出國看屋（地）前，以不動產說明書向其解說；倘消費者無須出國看屋（地），而逕於國內簽訂買賣契約書者，經紀業應於簽約前，以不動產說明書向其解說，並於簽約時交付該不動產說明書，由消費者簽章確認，該不動產說明書視為契約書之一部分。……。」

內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函釋：「……一、有關非不動產經

紀

業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件；又所謂『為業』之認定，請參酌法務部 83 年 3 月 19 日法 83 律決 05573 號函釋辦理，但律師或地政士執

行

業務之範圍，合於律師法或地政士法之規定者，不在此限。並請參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：（一）從事不動產仲介業務之行為……3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者……。」

二、本件訴願理由略以：案內交易相對人雖係因 106 年 2 月 18 日一般說明會而知悉系爭不動產

爭，惟訴願人於該次說明會中，僅以預告方式邀請與會民眾參加 106 年 2 月 25 日、26 日

不動產發表會，而非銷售系爭不動產之行為；訴願人介紹交易相對人與○○會社○○○（下稱○君）聯繫，並建立○○群組（下稱網路群組），係為提供其有關日本稅務問題之諮詢，並不涉系爭不動產；縱訴願人於該交易相對人出國後，曾於網路群組中提及系爭不動產後續交易需配合事項等訊息，而可能涉及提供仲介業務，惟訴願人係於其出國看屋後始與其討論，不適用業務規範第 3 點第 2 款第 4 目規定，須提供不動產說明書向委託交易之相對人解說之情形。

三、查原處分機關審認訴願人為不動產經紀人員，受僱於○員，於執行系爭不動產之仲介業務時，未於交易相對人赴日看屋前以不動產說明書向其解說，經原處分機關獎懲委員會第 44 次會議審查後決議訴願人應予申誡 1 次，有系爭不動產說明書、原處分機關獎懲委員會第 44 次會議紀錄及簽到表等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 106 年 2 月 18 日說明會，僅以預告方式邀請與會民眾參加同年月 25 日、

26 日系爭不動產發表會，非銷售系爭不動產之行為；介紹交易相對人與○君聯繫，並建立網路群組，係為提供其日本稅務問題之諮詢；其於交易相對人出國看屋後始與之討論，不須提供不動產說明書解說云云。經查：

（一）按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；對於有承購意願而考量成立買賣契約者，應於消費者出國看屋（地）前，以不動產說明書向其解說；經紀人員如有違反者，應予申誡；為不動產經紀業管理條例第 23 條、第 31 條第 1 項第 1 款及業務規範第 3 點第 2 款第 4 目所明定。又依內政部 94 年 5 月 4 日內授中

辦地字第 0940724941 號函釋意旨，對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者，屬從事不動產仲介業務之行為。

（二）查○員 108 年 8 月 6 日函略以：「……本案○君最初係於 106 年 2 月 18 日參加本公司於

台中舉辦購買日本不動產相關流程介紹之說明會……會後本公司員工○員曾對當日參與說明會之民眾簡略介紹本案○○物件（下稱系爭不動產）……其主要目的係在預告並邀請現場民眾參加本公司於 108 年（按：應為 106 年之誤繕）2 月 25、26 日辦理系爭不動產之物件發表會……」是訴願人於 106 年 2 月 18 日說明會向與會民眾介紹系爭不動產，讓與會民眾知悉訴願人所屬○員有銷售系爭不動產，並要約有興趣之民眾進一步參加同年月 25 日、26 日系爭不動產發表會；嗣介紹系爭不動產之委託人○○會社人員與交易相對人聯繫，為其等建立網路群組，以利其等討論系爭不動產買賣事宜

，已有對系爭不動產公開進行招攬買賣之行為。復查卷內 106 年 2 月 18 日說明會簡報畫面之照片影本顯示，該次說明會中有介紹系爭不動產之交通、樓層規劃、格局型式等；是訴願人該等介紹系爭不動產及公開招攬系爭不動產買賣之行為，已屬實際從事仲介業務。又查交易相對人曾於網路群組中表示欲前往日本承購系爭不動產，且訴願人亦於 106 年 2 月 26 日寄送不動產物件概算表予交易相對人，請其儘快安排時間赴東京看屋，有卷附網路群組對話列印畫面及電子郵件等影本附卷可稽，則訴願人既知悉交易相對人有承購系爭不動產之意願而考量成立買賣契約，依不動產經紀業管理條例第 23 條及業務規範第 3 點第 2 款第 4 目等規定，即應於其赴日看屋前以不動產說明書向其解說。訴願主張，不足採據。

- (三) 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仲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 109 年 3 月 25 日召開獎懲委員會第 44 次會議，依該次會議簽到表、會議紀錄及原處分所載，委員 11 人，有 9 位委員親自出席，經出席委員充分討論後，作成決議，處訴願人申誡 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。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人申誡 1 次，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	范	文	清
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍

委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 8 月 20 日
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）