

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 113 年 7 月 31 日北市地權字第 1136018098 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為不動產經紀業者，原處分機關依陳情以民國（下同）113 年 6 月 7 日北市地權字第 11360132812 號函通知訴願人提出執行本市信義區○○街○○巷○○弄○○號○○樓（下稱系爭建物）仲介交易相關資料受檢。訴願人於 113 年 6 月 14 日提供系爭建物委託銷售契約書、買賣議價委託書、買賣契約書及不動產說明書等文件受檢。原處分機關核對系爭建物之買受人與訴願人提供之交易文件，查得訴願人交付予買受人收執之買賣議價委託書（第三聯）未經訴願人指派不動產經紀人簽章，涉違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，爰以 113 年 6 月 21 日北市地權字第 1136013798 號函通知訴願人陳述意見；經訴願人以 113 年 6 月 28 日書面陳述意見略以，買賣議價委託書（第三聯）係向買方收取議價保證金後交付買方之收據，訴願人公司經紀人員會持買賣議價委託書第二聯交不動產經紀人用印後，再行交付買方收執等。原處分機關審認訴願人訂立買賣議價委託書時未指派經紀人簽章即先交付第三聯予委託人（買受人）收執，其未依規定於承購要約書（買賣議價委託書）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 1 款、第 2 項規定，以 113 年 7 月 31 日北市地權字第 1136018098 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰，並限於文到次日起 15 日內完成改正，屆期未改正者，按次處罰。原處分於 113 年 8 月 2 日送達，訴願人不服，於 113 年 8 月 27 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 條第 4 款、第 5 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。」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 1 款及第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反……第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。」不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；……。」

內政部 104 年 7 月 7 日內授中辦地字第 1041305617 號函釋：「……由於不動產交易金額龐大，影響民眾財產權益至鉅，為促進不動產交易安全，保障交易當事人權益，不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 24 條第 1 項及第 24 條之 2 分別規定……旨在課以不動產經紀業對於重要交易文件藉由不動產經紀人之專業能力進行審視，並由經紀人簽章、說明契約書規範內容、交付相關文件，且於簽訂契約時應由經紀人協助交易當事人公平合理完成簽約作業之義務……」

二、本件訴願理由略以：訴願人於 113 年 5 月 18 日與買方接洽，因買方給付 10 萬元作為議價保證金，訴願人提供買賣議價委託書第三聯作為收據供買方留存，並表示事後會請不動產經紀人簽章後，以買賣議價委託書第二聯與其交換，因買方於 113 年 5 月 18 日出價，賣方於 113 年 5 月 19 日同意出售，故訴願人未能有時間將第二聯與買方換回第三聯，但仍將有不動產經紀人簽章之買賣議價委託書拍照後，以 XXXX 傳給買方查看；不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定僅規定相關文件應有不動產經紀人簽章，從未提及應於交付予受託人前完成簽章，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述交付予買受人收執之買賣議價委託書未經訴願人指派不動產經紀人簽章之違規事實，有系爭建物之買賣議價委託書（第三聯）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其交付民眾收執之買賣議價委託書（第三聯）係因買方給付議價保證金，其提供給買方之收據；其雖未有時間將第二聯與買方換回第三聯，但將有不動產經紀人簽章之買賣議價委託書拍照傳給買方查看；不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項未提及應於交付受託人前完成簽章云云。經查：

- (一) 按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產出租、出售委託契約書、不動產承租、承購要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產租賃、買賣契約書等文件，皆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，並應令其限期改正，屆期未改正者，按次處罰，為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 1 款、第 2 項所明定。上開規定旨在課以不動產經紀業對於重要交易文件藉由不動產經紀人之專業能力進行審視，並由經紀人簽章、說明契約書規範內容、交付相關文件，且於簽訂契約時應由經紀人協助交易當事人公平合理完成簽約作業之義務，有內政部 104 年 7 月 7 日內授中辦地字第 1041305617 號函釋意旨可資參照。是以，不動產之出售如委託不動產經紀業者仲介，經紀業應負有指派經紀人於不動產出售委託契約書、不動產承購要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產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。
- (二) 依卷附確認書影本記載略以：「……注意：購屋人得就『內政部版要約書』或本公司提供之『買賣議價委託書』任選一種。為保障購屋人您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據行政院公平交易委員會決議，確實提供『內政部版要約書』『買賣議價委託書』二種文件及方式供您參考，購屋人您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：……?買賣議價委託書……主要內容包括：一、載明您提出議價的主要內容，由經紀業者轉達給賣方。……四、『買賣議價委託書』經賣方簽署承諾書後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約定與賣方補簽訂買賣契約書……。」可知本件買方簽訂買賣議價委託書時，即是經由訴願人向賣方提出承購要約，是買賣議價委託書與內政部版要約書性質皆同為承購要約書，自應依不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，於簽約時由訴願人指派經紀人簽章。本件訴願人交付系爭建物買受人收執之買賣議價委託書（第三聯）未經訴願人指派不動產經紀人簽章，有系爭建物之買賣議價委託書（第三聯）影本在卷可稽；是其違規事證，洵堪認定；訴願人尚難以其未有時間將第二聯與買方換回第三聯、已將有不動產經紀人簽章之買賣議價委託書拍照傳給買方查看等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰及限期改正等，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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞 (代行)
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）