

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

代 理 人 ○○○

原處分機關 臺北市政府地政處

右訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關九十二年十二月八日北市地一字第0九二三二八二八一00號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣原處分機關接獲本府市長室受理市民陳情案件交辦單交下案外人○○陳情函，指稱其與訴願人所簽訂之專任委託出租契約書及不動產租賃契約書，分別係由訴願人之員工○○○及○○○於契約書中經紀人欄中簽名，又其中○○○則未具備經紀人員資格。經原處分機關於九十二年十月九日派員赴本市大安區○○○路○○段○○號訴願人營業場所進行查核，發現○○○及○○○均已離職，而○○○確具營業員資格。嗣訴願人雖於九十二年十月十三日補陳經紀人○○○及營業員○○○出具之切結書，表示系爭契約書因故遺失，惟該契約書係由訴願人之不動產營業員○○○與委託人所訂立，並由訴願人之不動產經紀人○○○審核簽認。
- 二、原處分機關復以九十二年十月十六日北市地一字第0九二三二八二八一00號函請訴願人於文到十五日內提出說明云云，經訴願人以九十二年十月三十一日泰字第00一號函復後，原處分機關仍認訴願人有僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務及不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章等違規情事，違反不動產經紀業管理條例第十七條及第二十二條第一項規定，爰依同條例第二十九條第一項第二款規定，以九十二年十二月八日北市地一字第0九二三二八二八一00號函各處以訴願人新臺幣（以下同）六萬元罰鍰。上開處分書於九十二年十二月十日送達。訴願人對原處分機關查認其違反上開條例第二十二條第一項有關不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章部分不服

，於九十三年一月六日向本府聲明訴願，二月六日補送訴願書及補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按不動產經紀業管理條例第四條規定：「本條例用辭定義如下：....
- ..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。」第二十二條第一項規定：「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。.....六、不動產租賃、買賣契約書。」第二十九條第一項第二款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之.....二、違反第七條第六項、十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或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。」

同條例施行細則第二十五條規定：「經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。」

內政部九十年十二月十四日臺內中地字第九〇八四〇七二號令：「不動產經紀業管理條例第二十二條第一項所稱『經紀人簽章』。係指由不動產經紀人以『簽名』或『蓋章』之方式擇一為之。」

二、本件訴願理由略謂：

原處分機關於九十二年十月九日不動產經紀業業務檢查紀錄表中查認訴願人與案外人〇〇〇簽訂之專任委託出租契約書未指派經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定。訴願人因該契約遺失無法提供，而被原處分機關處分。惟訴願人年度整理檔案，已找出該專任委託出租契約書，該契約有經紀人簽章，符合法規規定，故提出訴願。

- 三、卷查本案原處分機關因民眾申訴而於事實欄所述之時間、地點，對訴願人進行不動產經紀業業務檢查，經檢查結果發現案外人〇〇〇與訴願人所簽訂之專任委託出租契約書及不動產租賃契約書，分別係由訴願人之員工〇〇〇及〇〇〇於契約書中經紀人欄中簽名，其中〇〇〇則未具備經紀人員資格，目前〇〇〇及〇〇〇均已離職。且訴願人前

因無法提出與案外人○○○所簽訂之專任委託出租契約書供查閱，而由訴願人及不動產經紀人○○○、營業員○○○具結表示該契約書因故遺失，此並有原處分機關編號（九二）年度二五六號不動產經紀業務檢查及違法經營經紀業務查處紀錄表及系爭專任委託出租契約書、訴願人等九十二年十月十三日切結書等資料影本附卷可稽。是原處分機關認訴願人就不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章，並予以處分，自屬有據。

四、又查「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。……六、不動產租賃、買賣契約書。」為不動產經紀業管理條例第二十二條第一項所明定。而本件案外人○○○所檢附其與訴願人所簽訂系爭專任委託出租契約書，係由訴願人之營業員吳○○於經紀人欄簽名，因○○○未具有不動產經紀人之資格，是訴願人違反前揭不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定，自屬明確。至訴願人主張上開系爭契約書係由其不動產營業員○○○與委託人訂立，並由其不動產經紀人○○○審核簽認云云。按上開契約書在訂立後，即應由經紀人簽章交付與委託人，此乃不動產經紀業者接受委託承諾，受有報酬應負之義務，尚難以事後補章方式處理。從而，原處分機關依首揭條例第二十九條第一項第二款規定，就不動產委託出租契約書未指派經紀人簽章之違規部分，處以訴願人六萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 陳 敏
委員 薛明玲
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 三 年 七 月 二 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）