

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府地政處

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 95 年 12 月 11 日北市地三字第 09533102400 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於 92 年 9 月 22 日與委託人○○有限公司（以下簡稱○○公司）、○○○等簽訂委任代理銷售契約書，將○○公司所有本市信義區○○段○○小段○○地號土地及其地上建物（建物門牌：本市信義區○○○路○○段○○巷○○號○○~○○樓）委由訴願人仲介銷售，翌日（9 月 23 日）簽訂服務費確認單；同日○○公司、○○○等與案外人○○○簽訂不動產買賣契約書，92 年 10 月 28 日簽訂協議書，雙方協議應於 92 年 11 月 25 日前清償貸款。
- 二、嗣因案外人○○○未依約支付尾款致生爭議，委託人○○○分別於 95 年 8 月 31 日、10 月 14 日向本市議員及原處分機關提出陳情及說明書，陳述訴願人於銷售過程中，涉有未製作不動產廣告稿、說明書及承購要約書等文件，卻收取高額仲介費用之情事。原處分機關遂分別以 95 年 10 月 4 日北市地三字第 09532641600 號、95 年 10 月 31 日北市地三字第 09532767600 號函，請訴願人說明案情經過並提供不動產廣告稿及說明書等文件，訴願人分別於 95 年 10 月 23 日、12 月回函說明。案經原處分機關核認訴願人未製作不動產廣告稿、說明書等文件並指派經紀人簽章，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，遂依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 95 年 12 月 11 日北市地三字第 09533102400 號函，處訴願人新臺幣（以下同）6 萬元罰鍰。訴願人不服，於 95 年 12 月 26 日向本府提起訴願，同年 12 月 29 日補充訴願理由，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 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」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 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 24 條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第 22 條第 1 項規定者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」

二、本件訴願及補充理由略以：

訴願人起始因未獲賣方授權，致從未公開銷售，僅得約買方與賣方直接洽談，價款、付款條件及代書作業等均由買賣雙方主導確認，成定局後訴願人於買賣雙方簽訂買賣契約前 1 日始與賣方簽訂委任代理銷售契約書，實為保障確認賣方於出售完成時，承諾支付訴願人仲介費用。本案確因屬性特殊，既未公開銷售，亦未要約斡旋，致未製作不動產廣告稿及說明書。

三、卷查本件訴願人與委託人○○公司、○○○等簽訂委任代理銷售契約書仲介銷售不動產，未依規定製作不動產廣告稿、說明書等文件並指派經紀人簽章之違規事實，有原處分機關 95 年 10 月 4 日北市地三字第 09532641600 號、95 年 10 月 31 日北市地三字第 09532767600 號函及訴願人 95 年 10 月 23 日、12 月函等影本附卷可稽，且為訴願人所自承，該事實應可認定；是原處分機關依法處分，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭銷售案從未公開銷售，價款、付款條件及代書作業等均由買賣雙方主導，於買賣雙方簽訂買賣契約前 1 日始與賣方簽訂委任代理銷售契約書等節。經查不動產之買賣或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，關於不動產廣告稿及說明書等文件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，於解說前，並應經委託人簽章；且雙方當

事人簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。為前揭不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 23 條及第 24 條所明定。是不動產說明書於經紀人員在執行業務過程中，即應製作並以之向與委託人交易之相對人解說，其於解說前，並應經委託人簽章；且於簽訂買賣契約書時，應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人並由相對人在不動產說明書上簽章。故訴願人上開主張，既不符規定之程序，委無可採。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，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 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 96 年 4 月 25 日

市長 郝龍斌

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，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 3 段 1 巷 1 號)