

訴 願 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 96 年 7 月 6 日北市地三字第 09631512102 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣案外人○○○委託○○有限公司出售本市內湖區○○路○○段○○巷○○號○○樓（之○○、之○○）之房屋及土地，因產生消費爭議，○○○委任眾望法律事務所向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經本府法規委員會以 95 年 12 月 22 日北市法保字第 09533259610 號函移請原處分機關依臺北市消費者保護自治條例第 30 條及第 31 條規定處理。經原處分機關查認○○有限公司未與案外人（委託人）○○○簽訂系爭不動產委託銷售契約書，即逕行對外銷售，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 96 年 3 月 22 日北市地三字第 09630626600 號函處○○有限公司新臺幣 6 萬元罰鍰在案。
- 二、又本案並經原處分機關審認訴願人受僱於○○有限公司擔任不動產經紀人，執行上開不動產之銷售，惟其卻未於系爭不動產說明書、買賣要約書籤章，且不動產說明書亦未經委託人（案外人○○○）簽章，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 23 條第 2 項規定，依同條例第 31 條第 1 款規定，應予申誡，乃依同條例第 33 條規定交付懲戒；且以 96 年 5 月 10 日北市地三字第 09631011900 號函請訴願人提出答辯。嗣訴願人以 96 年 5 月 15 日答辯書提出答辯，原處分機關以 96 年 6 月 11 日北市地三字第 09631372400 號開會通知單通知訴願人到場說明，及 96 年 6 月 15 日北市地三字第 09631498300 號函通知○○有限公司派員說明。嗣原處分機關於 96 年 6 月 21 日召開不動產經紀人員獎懲委員會第 4 次會議，並作成 96 年 7 月 6 日 96 年度經懲字第 8 號懲戒決定書：「○○○申誡 1 次。」且以同日期北市地三字第 09631512102 號函通知訴願人

應予申誡 1 次及檢送上開懲戒決定書予訴願人。訴願人不服，於 96 年 7 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 4 條規定：「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。……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 21 條第 1 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」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。……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 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 21 條第 1 項……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。」第 31 條第 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 16 條、第 22 條第 1 項、第 23 條或第 25 條規定者，應予申誡。」第 33 條規定：「經紀人員有第 31 條第 1 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 20 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。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 27 條規定：「經紀人員有本條例第 31 條第 1 項各款情事之一者，由其經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒；懲戒結果，應通知當事人，並函請原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關登錄。」

內政部 90 年 12 月 14 日臺內中地字第 9084072 號函釋：「不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 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：

- (一) 95 年間由○○有限公司營業員○○○私下與賣方○○○以口頭委託銷售○○○所有系爭不動產；並經○君仲介上開不動產予原承租之○○股份有限公司承購，雙方並於 96 年 6 月 28 日簽訂房屋買賣要約書，嗣後因○君不願出售，乃向原處分機關提出申訴。
- (二) ○○有限公司營業員○君於○君委託時，即曾向○○有限公司與訴願人說明○君未簽立書面委託銷售乙事，訴願人以此告誡○君，未有書面委託銷售不得執行本件仲介業務；然○君仍自行為○君私下仲介以致發生本件消費爭議。訴願人何從知悉系爭不動產交易情事，又如何於相關文件上簽章？
- (三) 即便訴願人確實知悉本件不動產交易，為求保障訴願人自身權益，訴願人自更不應於明知有違反不動產經紀業管理條例情形，而仍據以於上開相關文件上簽章。

三、卷查訴願人為不動產經紀人，受僱於○○有限公司，於執行系爭不動產之仲介業務時僅於確認書、買賣議價委託書籤章，而未於不動產說明書、買賣要約書籤章，且不動產說明書提供解說前未經委託人簽章之事實，有確認書、買賣議價委託書、不動產說明書、買賣要約書等影本附卷可稽；本案並經原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會第 4 次會議審查後，決議應予訴願人申誡 1 次，亦有原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會第 4 次會議紀錄影本附卷可稽。

四、至訴願人主張何從知悉系爭不動產交易情事，且即便知悉，為求保障自身權益，自更不應於明知有違反不動產經紀業管理條例情形，而仍於相關文件上簽章云云。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，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。……五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」及「前項說明書（即不動產說明書）於提供解說前，應經委託人簽章。」為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項及第 23 條第 2 項所明定，如有違反，應依同條例第 31 條第 1 款規定處罰。經查，訴願人身為不動產經紀人，自應熟悉並遵循上開規定。且據原處分機關答辯陳明，○○有

限公司僱用訴願人 1 名不動產經紀人及該公司所檢送之系爭不動產確認書及買賣議價委託書已由訴願人簽章；此並有系爭不動產確認書、買賣議價委託書等影本附卷佐證。然訴願人卻未於系爭不動產說明書、買賣要約書籤章及不動產說明書未經委託人簽章，即與上開不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項及第 23 條第 2 項規定有違；則原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會依同條例第 31 條第 1 款規定，決議申誡 1 次之處分，自屬有據。另依上開條例第 4 條第 7 款規定，不動產經紀營業員之職務僅為協助經紀人執行仲介或代銷業務，與訴願人應於系爭不動產買賣之必要文件簽章係屬二事；訴願人據此主張，亦不足採。從而，本件原處分機關所為處分，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（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 陳 敏

委員 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 96 年 11 月 19 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）