

訴 願 人 陳○○

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，不服原處分機關民國 97 年 9 月 23 日 97 年度經懲字第 8 號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係○○股份有限公司之經紀人員，仲介許○○購買郭○○欲出售之本市信義區吳興街○○巷○○號之房地，因產生消費爭議，許○○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民國（下同）97 年 6 月 27 日北市法保字第 09731684810 號函移請原處分機關

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。原處分機關審認訴願人受僱於○○股份有限公司擔任不動產經紀人，執行上開不動產之銷售，系爭不動產說明書上雖有訴願人之簽章，卻未有委託人及相對人簽章，買賣契約書訴願人則未簽章，且未查明建物加蓋部分為查報待拆除狀態，亦未記載於不動產說明書及告知買方許○○，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項、第 23 條規定，依同條例第 31 條第 1 項第 1 款規定，應予申誡；原處分機關

並以 97 年 7 月 25 日北市地三字第 09731822801 號函請訴願人提出答辯。訴願人於 97 年 8 月 25 日

提出答辯。嗣原處分機關於 97 年 9 月 10 日召開不動產經紀人員獎懲委員會第 7 次會議，於 97 年

9 月 23 日作成 97 年度經懲字第 8 號懲戒決定書：「陳○○申誡 1 次。」且以同日期北市地三字第 09732325505 號函通知訴願人及檢送上開懲戒決定書予訴願人。訴願人不服，於 97 年 10 月 2

4 日經由原處分機關向本府提起訴願，98 年 2 月 4 日、2 月 23 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按司法院釋字第 295 號解釋以會計師懲戒設有覆審程序，故認定財政部會計師懲戒覆審委員會對會計師所為懲戒處分之覆審決議，實質上相當於最終之訴願決定，不得再對之提起訴願，惟本件不動產經紀人之懲戒並無覆審程序之設計；至於釋字第 378 號解釋則係認律師懲戒覆審委員會之決議，性質屬法院之終審裁判，並非行政處分，與本件性質不同；又按行政罰法第 2 條第 4 款規定，警告性處分包括警告、告誡、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類似之處分，且申誡已造成訴願人負面評價，又累積 3 次將造成停業之效果，應認屬行政處分，而應實質審理，合先敘明。

二、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 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 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、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。」第 33 條第 1 項規定：「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。」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。」

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三十一條第一項各款情事之一者，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。」

三、本件訴願理由略謂：訴願人並未涉入本件房屋銷售，買賣 契約簽訂時，並不在場，亦不認識買賣雙方，公司亦未指派訴願人到場，訴願人未於不動產說明書簽章。

四、查訴願人為不動產經紀人員，受僱於○○股份有限公司，於執行系爭不動產之仲介業務時，系爭不動產說明書上雖有訴願人之簽章，卻未有委託人及相對人簽章，買賣契約書訴願人則未簽章，且未查明建物加蓋部分為查報待拆除狀態，亦未記載於不動產說明書並告知買方許○○等事實，有不動產說明書、買賣契約書及本市建築管理處違建查報案件瀏覽等影本附卷可稽；本案並經原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會第7次會議審查後，決議訴願人應予申誡1次，亦有原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會第7次會議紀錄影本附卷可稽。

五、至訴願人主張其並未涉入本件房屋銷售，買賣契約簽訂時，其並不在場，亦不認識買賣雙方，公司亦未指派其到場，其未於不動產說明書簽章云云。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「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。」為不動產經紀業管理條例第22條第1項及第23條所明定，如有違反，應依同條例第3

1條第1項第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，○○股份有限公司僅僱用

訴願人1名不動產經紀人，而該公司所檢送之不動產說明書已由訴願人簽章；此並有不動產說明書影本附卷佐證。然系爭不動產說明書上雖有訴願人之簽章，卻未有委託人及相對人簽章，買賣契約書訴願人則未簽章，且未查明建物加蓋部分為查報待拆除狀態，亦未記載於不動產說明書並告知買方許○○，即與上開不動產經紀業管理條例第22條第1項及第23條規定有違；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項第1款規定，決議申誡1次之處分，自屬有據。訴願理由不足採據。從而，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。

六、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	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	林	勤	綱

委員 賴 芳 玉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 98 年 3 月 3 日

市長 郝 龍 紂

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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)