

訴 願 人 ○○○股份有限公司

代 表 人 章○○

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 11 月 20 日北市地三字第 09732925701 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人受賣方陳○○委託銷售其所有本市信義區富陽街○○號○○樓房地，並仲介買方黃○○承購，於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書後，買方黃○○因屋況瑕疵要求解約及退還定金未果，產生消費爭議，嗣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 7 月 30 日北市法保字第 09731973110 號函請原處分機關依臺

北市消費者保護自治條例第 30 條及第 31 條規定處理。

二、原處分機關以 97 年 8 月 1 日北市地三字第 09731903310 號函，請訴願人妥適處理並檢送上

開購屋案之買賣契約書及不動產說明書予原處分機關；經訴願人於 97 年 8 月 14 日函復原處分機關略以：「……系爭標的在賣方陳○○委託銷售之翌日即由買方黃○○出價買受，因此未即於當日製作不動產說明書付與買方，已在簽約後製作完畢，買方卻已不簽收，本件標的物產權均無問題，僅屋況為毛胚屋而已……」等語，並檢送本案一般委託銷售同意書、不動產買賣契約書及不動產重要事項說明書等影本資料予原處分機關；嗣原處分機關查認本案買賣契約書於 97 年 7 月 19 日簽訂，而不動產說明書製作日期為 97 年 7 月 23 日，則訴願人於契約成立之時並無製作不動產說明書並指派經紀人簽章，所屬經紀人員自無從以不動產說明書向委託人交易之相對人解說，乃以 97 年 9 月 24 日北市地三字第 09732725700 號函請訴願人就上開疑義提出說明，經訴願人於 97 年 9 月 29 日函復略以：「……三、至於買賣契約成交當時，不動產說明書尚未製作完成實係因受委託銷售之不動產於接受委託之後立即出現有意願之買方出價並成交，而不動產說明書因須調閱彙整相關資料通常約須費時三個工作日左右，在積極滿足回應買方客戶之需求下致未及於買賣契約成立時提供買方參閱，實非得已……。」等語，經本府認本案訴願人受委託銷售後即促成買賣雙方簽訂契約，並於事後指派所屬不動產經紀人製作不動產說

明書並簽章，是否違反不動產經紀業管理條例第 22 條規定而得依同條例第 29 條規定處罰？事涉法律適用之疑義，爰以 97 年 10 月 20 日府地三字第 09732559500 號函報請內政部釋

示。

三、嗣內政部以 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函復略以：「..... .說明
.....

二、.....經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符本條例之立法目的.....三、.....經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行本條例第 23 條、第 24 條規定之解說及交付義務；倘若經紀業於簽訂買賣契約書後始製作不動產說明書由經紀人簽章，則已喪失上開規定經紀業指派經紀人簽章之目的與意義，尚難謂符合本條例第 22 條第 1 項規定.....。」等語，原處分機關爰認訴願人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 項規定，以 97 年

11 月

20 日北市地三字第 09732925701 號函處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。上開函於 97 年 11 月 24 日送達，訴願人不服，於 97 年 12 月 16 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 1 條規定：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」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 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 項第 5 款規定：「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.... .五、不動產說明書。」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、違反第七條第六項、第十一條、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。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 5 款規定，係指如有該條例所列之文件時經紀業應指派經紀人簽章，並非規定不動產說明書製作完成之時期。且臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準附表內類別乙第 9 點亦僅有「不動產說明書未有經紀人簽章」遭查獲而有處以罰鍰之標準，遍翻其內均未有處罰未按時製作不動產說明書之裁罰標準。
- (二) 訴願人在接待買方黃○○看屋時，已明確告知該屋之產權狀態、使用情況並出示相關謄本資料，且該標的為毛胚屋，一望即知必需裝潢或整修後方可居住，據此，黃○○有關買屋方面「知的權利」並未因為不動產說明書不及製作與交付而喪失其應有之權益。
- (三) 訴願人已責成法務相關部門就此部分對內部員工進行教育訓練，嚴禁再有類似情況出現，則原處分機關所欲達成之目的訴願人已遵照辦理，訴願人更未在此案獲得任何利益，何以再處以罰鍰處分？顯與所欲達成之目的顯失均衡。

三、依前揭不動產經紀業管理條例規定意旨，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符上開條例之立法目的。查本件買賣契約書係於 97 年 7 月 19 日簽訂，而不動產說明書製作日期為 97 年 7 月 23 日，有一般委託銷售同意書、不動產買賣契約書及不動產說明書等影本資料附卷可稽。是本件不動產說明書之製作、簽章、解說及交付之時機，既係於簽訂買賣契約書後始為之，依前開說明，即難認符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，況本案亦經內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第

0970052453

號函釋在案，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張不動產經紀業管理條例第 22 條及臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準並無關於不動產說明書製作完成時期之明文及處罰標準云云。按有關不動產說明書製作完成之時機，不動產經紀業管理條例固無直接明文，惟如前所述，依不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條等規定整

體觀之，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指

派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符上開條例之立法目的。是訴願人就此主張，容有誤會。又訴願人既有上開違規事實，自應依不動產經紀業管理條例第 29 條規定處罰，尚與交易之相對人是否因此權益受損及訴願人是否因此獲得利益無直接關聯，是訴願主張，尚難採據，且本案原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，亦難認有違反比例原則之情事。從而，原處分依前揭規定，並無不合，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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅

委員 紀 聰 吉

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 25 日

市長 郝 龍 斌

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）