

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 康○○

訴 願 代 理 人 錢○○ 律師

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 98 年 6 月 25 日北市地三字第 0

9831687201 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

一、訴願人仲介李○○（下稱買方）購買汪○○（下稱賣方）位於本市松山區延吉街○○號○○樓房地，因賣方前與○○有限公司已簽訂專任委託銷售契約書，而○○有限公司因買方為其居間帶看過的客戶，認賣方違反所簽訂之專任委託銷售契約書，產生消費爭議，經賣方向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，並由本府法規委員會以民國（下同）98 年 3 月 24 日北市法保字第 09833875110 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。嗣原處分機關以 98 年 3 月 25 日北市地三字第 0983076

4110 號函請○○有限公司及訴願人於文到 15 日內就賣方申訴事項妥適處理，並將處理結果函復原處分機關，且請雙方檢送上開購屋案之不動產委託銷售契約書，另請訴願人檢附相關不動產說明書及買賣契約書予原處分機關，訴願人於 98 年 4 月 14 日將不動產說明書等相關資料傳真至原處分機關，該不動產說明書買方簽署詳閱日期為 97 年 8 月 10 日。

二、嗣原處分機關分別於 98 年 4 月 17 日、4 月 22 日邀集賣方、○○有限公司及訴願人就該消費

爭議進行協商，原處分機關並依第 2 次協商結果將本案移送本府消費者保護官處理；另賣方再以 98 年 5 月 5 日申訴說明書請原處分機關調查訴願人是否違反相關規定執行業務。

三、原處分機關旋以 98 年 5 月 11 日北市地三字第 09831258400 號函，請訴願人於文到 15 日內說明

本案不動產交易經紀人員執行業務過程，並提供不動產買賣議價委託書或購屋要約委

託書及完整之不動產說明書，訴願人委任○○法律事務所以 98 年 5 月 22 日至國律字第 098

052203 號函復本案交易過程，並檢附不動產買賣議價委託書及不動產說明書影本各 1 份。原處分機關檢視後發現訴願人 98 年 4 月 14 日傳真至原處分機關之不動產說明書與上開 98 年 5 月 22 日函送之不動產說明書中買方簽署已詳閱日期不一致，即以 98 年 6 月 1 日北市

地三字第 09831458200 號函請訴願人就此部分提出說明，訴願人委任○○法律事務所以 98 年 6 月 4 日至國律字第 098060402 號函復略以：「..... (二) 查，本公司乃於 97 年 8 月 1

6 日即帶同買方李○○君（李君）前往系爭不動產勘查現況；李君並於當日簽立未載有日期之不動產說明書，因系爭說明書本應由本公司載明簽訂日期，然因一時疏未載明，嗣 貴處函查系爭文件時，本公司乃另加以註明為 97 年 8 月 10 日；惟查，嗣復經本公司與李君核對後，始知係將 97 年 8 月 16 日誤認為 97 年 8 月 10 日，乃告知李君後加以修改

...

...。」原處分機關為求審慎另以 98 年 6 月 10 日北市地三字第 09831589800 號函向賣方詢

問簽訂不動產說明書之日期，經其以 98 年 6 月 15 日書面函復：「..... 本人在 97 年 8 月 15

日與買方簽定（訂）不動產買賣契約前，○○公司經紀人員都沒看過房屋（屋況），應該無所依據製作不動產說明書，本人直到與買方簽定（訂）買賣契約後，不動產說明書才由住商代書提出要本人補簽，..... 買賣契約為 97 年 8 月 15 日 23 點 30 分簽約，嗣後簽

不動產說明書時，已跨次日，也就是 8 月 16 日凌晨。」本案經原處分機關查認訴願人於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書前尚未製作完成由經紀人簽章之不動產說明書，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 98 年 6 月 25 日

北市地三字第 09831687201 號函處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰。該函於 98 年 6 月 29 日送達，

訴願人不服，於 98 年 7 月 8 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.....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：訴願人於 97 年 8 月間接受賣方委託出售其本市松山區延吉街○○號之不動產，隨即依法製作包含不動產說明書在內之各式文件，並於向買方解說時出示，嗣買賣雙方於 97 年 8 月 15 日晚間至 97 年 8 月 16 日凌晨簽立係爭不動產買賣契約時，訴願

人發現原手抄之不動產說明書不慎遺失，為維護資料完整，訴願人乃補行製作不動產說明書乙份，但誤以為買方簽立日為 97 年 8 月 10 日，嗣經與買方核對後，乃更正為實際簽立日期 97 年 8 月 16 日凌晨，訴願人雖有遺失原手抄不動產說明書，然於交易過程中均依法提出相關文件，且在執行業務過程中，均有以不動產說明書向委託人交易之相對人即買方為詳盡之解說，辦理過程實無違反相關規則。

三、本件賣方與訴願人於 97 年 8 月 9 日簽立專任委託銷售契約書，買方則與訴願人於 97 年 8 月

14 日簽訂買賣議價委託書，惟不動產說明書製作日期為 97 年 8 月 15 日，而買賣雙方所簽立之買賣契約書係於同日簽訂，訴願人於接受賣方委託後至與買方簽立不動產買賣議價委託書時並未製作不動產說明書，有上開專任委託銷售契約書、買賣議價委託書、不動產說明書及不動產買賣契約書等影本在卷可稽；是原處分機關據以處分，尚非無據。

四、惟查，本案原處分機關係以訴願人違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定為處分依據，依該條文意旨，不動產之買賣如委由經紀業仲介者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章。然訴願人受處分之事由係買賣雙方簽訂不動產買賣契約書前，訴願人尚未製作完成由經紀人簽章之不動產說明書，此與原處分機關認定訴願人違反上開規定之理由並不一致，此部分事實尚有未明；次查前開訴願人與買方於 97 年 8 月 14 日所簽立買賣議價委託書之內容，已載明委託人即買方已詳閱受託人即訴願人製作之不動產說明書，並經賣方於同意出售確認欄內註明時間為 97 年 8 月 15 日凌晨零時 15 分簽章，有上開

買

賣議價委託書影本附卷可稽；是訴願人是否如原處分機關所稱未依規定於買賣雙方簽立不動產買賣契約書前，製作不動產說明書並由其簽章，即有疑義。又縱如賣方 98 年 6 月 15 日陳述說明所述，不動產說明書係於簽訂買賣契約書後始簽訂，惟賣方正與訴願人就買賣仲介糾紛訴訟中，該陳述是否得為準據尚難判斷外，其陳述說明亦僅得知悉賣方並未於買賣契約簽訂前於不動產說明書上簽章，與本案處罰訴願人之事實無涉，且無法據以判斷訴願人是否未指派經紀人於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書前製作不動產說明書並完成簽章；是本案訴願人是否符合上開條例第 22 條第 1 項規定之構成要件，容有究明之必要。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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	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 10 月 1 日  
市長 郝 龍 斌  
訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行