臺北市政府 99.01.29.　府訴字第 09970009600 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○有限公司
代　　表　　人　○○○
原 處 分 機 關　臺北市政府地政處

訴願人因不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 98 年 11 月 24 日北市地權字第 09833250800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 56 條第 1 項規定：「訴願應具訴願書，載明左列事項，由訴願人或代理人簽名或蓋章.....」第 62 條規定：「受理訴願機關認為訴願書不合法定程式，而其情形可補正者，應通知訴願人於二十日內補正。」第 77 條第 1 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：一、訴願書不合法定程式不能補正或經通知補正逾期不補正者。」

二、訴願人仲介○○○（下稱買方）購買○○○（下稱賣方）位於本市文山區○○路○○段○○巷○○號違章建築，買方並與訴願人簽訂不動產買賣要約 /承諾書。惟嗣後買方主張訴願人未告知系爭房屋位於墓地、無水可用且不能遷戶籍等情，產生消費爭議，經買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 7 月 1 日北市法保字第 09835007610 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。嗣原處分機關以 98 年 7 月 7 日北市地三字第 09831822410 號函請訴願人於文到 15 日內就買方申訴事項妥適處理，並將處理結果函復原處分機關，且請其檢送上開購屋案之不動產買賣契約書及委託銷售契約書、承購要約書及不動產說明書予原處分機關。經訴願人代表人○○以未具日期文回復原處分機關略以：「.....本買賣標屋地是一個什麼保障都沒有的違章建築，在沒有辦法建立不動產說明書的情況下，要讓我扮演居間的中人，我只能用個人名義進行.....本買賣因屬○○個人居間介紹，

所以並無委託書、不動產說明書，只有四張合約文件佐證.....」原處分機關爰再以 98 年 9 月 21 日北市地三字第 09832513900 號函請訴願人於文到 15 日內就訴願人執行仲介買方與賣方房屋使用權買賣過程，涉違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 22 條第 1 項規定提出說明。案經訴願人代表人○○以 98 年 9 月 25 日文回復略以：「.....本件買賣一開始就沒有什麼服務報酬.....我沒收○○○錢何未來之責，賣方○○○也沒有給我服務費，這件案子應扯不上不動產經紀業管理條例才對.....。」

三、嗣經原處分機關認本案依買方檢附之不動產買賣要約書上載有受託人為訴願人及不動產購買意願書上載有「已收定金新臺幣 5 萬元整」，並蓋有訴願人及其負責人印章觀之，本案是否得認定係訴願人依不動產經紀業管理條例第 4 條、第 5 條規定從事仲介業務，而認訴願人違反同條例第 21 條、第 22 條規定情形，依同條例第 29 條規定處以罰鍰抑或其他情形？因事涉法律適用之疑義，爰以 98 年 10 月 26 日北市地權字第 09832721400 號函報請內政部釋示。

四、嗣內政部以 98 年 11 月 3 日內授中辦地字第 0980051427 號函復原處分機關表示，本案涉及事實認定問題，請本於權責自行核處。原處分機關爰審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 22 條第 1 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項及臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準規定，以 98 年 11 月 24 日北市地權字第 09833250800 號函處訴願人新臺幣 6 萬元罰鍰。該函於 98 年 11 月 25 日送達，訴願人不服，於 98 年 12 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

五、經查上開訴願書未經訴願人及其代表人蓋章，本府訴願審議委員會乃以 98 年 12 月 10 日北市訴（亥）字第 09831088011 號書函通知訴願人於文到 20 日內補正。該書函於 98 年 12 月 11 日送達，有掛號郵件收件回執附卷可稽，惟訴願人迄未補正，揆諸首揭規定，其訴願自不合法。

六、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 1 款，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　柯　格　鐘
委員　葉　建　廷
委員　范　文　清

中　華　民　國　99　年　1　月　29　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）