

臺北市政府 99.04.16. 府訴字第 09970038100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 楊○○

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 99 年 1 月 13 日北市地權字第 09930102400 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人受○○股份有限公司及○○股份有限公司委託，辦理臺北縣新莊市中正路○○號「○○」不動產建案銷售事宜，經臺北縣政府地政局於民國（下同）98 年 9 月 8 日至上開推案現場進行業務檢查時，查獲訴願人僱用執行代銷業務之劉○○，其經紀營業員證明已於 97 年 4 月 26 日逾期，且訴願人未指派經紀人於 98 年 7 月 25 日第 000528 號購屋預約單及 98 年 8 月 3 日退戶申請書及退訂證明書簽章；因訴願人營業地址在本市，乃依不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定，以 98 年 9 月 16 日北地價字第 0980762369 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 98 年 9 月 25 日北市地三字第 09832653100 號函及 98 年 11 月 17 日北市地權字第 09833195300 號函請訴願人說明，經訴願人以 98 年 11 月 9 日及 98 年 11 月 24 日函說明後，原處分機關審認訴願人僱用未具備經紀人員資格者從事代銷業務及未指派經紀人於定金收據上簽章等行為，分別違反不動產經紀業管理條例第 17 條及第 22 條第 1 項規定，且係第 1 次被查獲，乃依不動產經紀業管理條例第 29 條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第 2 點（乙類）規定，以 99 年 1 月 13 日北市地權字第 09930102400 號函，就前揭 2 違規行為分別處新臺幣（下同）6 萬元（2 件合計處 12 萬元）罰鍰。該函於 99 年 1 月 15 日送達，訴願人不服，於 99 年 2 月 9 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。

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 條第 6 款及第 7 款規定：「本條例用辭定義如下：……

六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。」第 13 條第 2 項及第 3 項規定：「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。」「前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」第 17 條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」第 22 條第 1 項第 3 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：……三、定金收據。」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……第十七條……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。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……」。

」
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第 2 點規定：「本處處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

| | |
|--------------|--|
| 類別 | 乙 |
| 違規事件 | 四、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。…… 九、下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者：……3. 定金收據。……。 |
| 法條依據 | 第 17 條…… |
| （不動產經紀業管理條例） | 第 22 條第 1 項 |

| | |
|-----------|-------------------------------|
| 法定罰鍰額度 | 一、處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 |
| (新臺幣：元) 或 | …… |
| 其他處罰 | |
| 統一裁罰基準 (新 | 第 1、2、3、4、5、6、7 (含以上) 次查獲，分 |
| 臺幣：元) | 處 6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以書面 |
| | 知限期 30 日內改正。 |

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人僱用之劉○○雖有經紀營業員證明逾期情形，惟應非不動產經紀業管理條例第 17 條所稱「未具備經紀人員資格者」。
- (二) 訴願人使用之購屋預約單為一式二聯，蓋用印章恐因翻閱頁數失察或跳頁等原因，以致蓋印未連續，係個案疏漏，並無引致消費爭議，應屬得補正之程序事項，非不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規範效力所及。

三、查訴願人僱用未具備經紀人員資格者從事代銷業務及未指派經紀人於定金收據上簽章之違規事實，有「○○」建案 98 年 7 月 25 日第 000528 號購屋預約單、98 年 8 月 3 日退戶申請書及退訂證明書、臺北縣政府地政局 98 年 9 月 8 日不動產經紀業業務檢查紀錄表、98 年 9 月 16 日北地價字第 0980762369 號函及內政部不動產服務業管理作業系統經紀營業員證書期限查詢作業畫面影本附卷可稽，是原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其僱用之劉○○雖有經紀營業員證明逾期情形，惟應非不動產經紀業管理條例第 17 條所稱「未具備經紀人員資格者」乙節。按「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。」「前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」為不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項及第 3 項所明定。是經紀營業員之資格，除需經相關訓練合格或考試及格外，尚包含已完成登錄及取得有效證明等

要件。本件訴願人僱用之劉○○取得經紀營業員證明之最後有效期限為 97 年 4 月 26 日，有內政部不動產服務業管理作業系統經紀營業員證書期限查詢畫面附卷可稽，劉君已喪失不動產經紀人資格。故於 98 年 9 月 8 日臺北縣政府地政局業務檢查時，已不具不動產經紀人員資格甚明。訴願人僱用劉君執行代銷業務，自難認其符合上開不動產經紀業管理條例第 17 條規定。

五、另訴願人主張所使用之購屋預約單為一式二聯，蓋用印章恐因翻閱頁數失察或跳頁，以致蓋印未連續，係個案疏漏，並無引致消費爭議，應屬得補正之程序事項，非不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規範效力所及乙節。按不動產之買賣或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其中定金收據文件應由經紀業指派經紀人簽章，為不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 3 款所明定。而定金收據文件，具民事法律關係確認效力，影響交易相對人權益重大，自不得主張得以事後補章方式處理，而不受不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規範。又訴願人為不動產經紀業者，自應熟悉並遵守相關規定，不得以尚未造成消費爭議，而冀邀免責，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準，就前揭 2 違規行為分別處訴願人法定最低額 6 萬元（2 件合計處 12 萬元）罰鍰，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。

訴願審議委員會代理主任委員 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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 4 月 16 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍決行

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）