

訴 願 人 游○○

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 7 月 5 日 99 年度經懲字第 5 號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為○○股份有限公司（下稱○○公司）所屬經紀人，案外人宋○○前於民國（下同）98 年 7 月 31 日委託○○公司代為銷售本市文山區秀明路○○段○○號○○樓之房地及 3 個車位，並簽訂不動產專任委託銷售契約書。嗣因宋○○與○○公司就委託銷售金額發生爭議，乃於 99 年 1 月 26 日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 99 年 1 月 29 日北市法保字第 09930287110 號函移請原處分機關依消費者保護法等規定處理。經原處分機關以 99 年 2 月 2 日北市地權字第 09930269610 號函通知○○公司於文到 15 日內就申訴事項妥適處理，並將處理結果函復原處分機關。
- 二、案經○○公司於 99 年 2 月 24 日函復原處分機關說明本案之處理過程並檢附不動產專任委託銷售契約書及不動產說明書等影本。嗣經原處分機關查認上開不動產說明書並未經委託人宋○○簽章，該案不動產經紀人（即訴願人）涉有違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定情事，原處分機關乃以 99 年 3 月 3 日北市地權字第 09930269601 號函通知訴願人於文到 20 日內以書面提出答辯；經訴願人以 99 年 3 月 11 日陳述意見書表示略以，訴願人自宋君委託出售之初，即已製作不動產說明書，且亦多次請宋君簽章，然宋君表示因公事繁忙，且大家都很熟識，彼此也很信任，應該不用再簽認不動產說明書，並一再強調快一點找到買主，是訴願人乃未敢再要求宋君簽認不動產說明書；嗣訴願人通知宋君已尋得買方陳○○同意購買時，宋君藉詞推託其配偶不同意出售而拒絕簽訂買賣契約，亦未就不動產說明書提出質疑，本消費爭議進入司法程序後，宋君始全盤否認係其向訴願人表示不用再簽認不動產說明書乙事，訴願人當時未堅持要求宋君簽認不動產說明書，誠屬違

誤等語。案經提原處分機關不動產經紀人員獎懲委員會 99 年 6 月 23 日第 15 次會議（下稱獎懲會）審議，決議以訴願人書面陳述書及親自到場均承認確實未將不動產說明書交由委託人簽章，業已違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，依同條例第 31 條規定，應予申誡；原處分機關爰依上開決議意旨，以 99 年 7 月 5 日 99 年度經懲字第 5 號懲戒決定書處訴願人申誡 1 次。該決定書於 99 年 7 月 7 日送達，訴願人不服，於 99 年 7 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機檢卷答辯。

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 4 條第 7 款規定：「本條例用辭定義如下....
..七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員.....。」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 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。直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員懲戒事項，應設置獎懲委員會處理之.....。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）不動產經紀業管理條例第 23 條之立法目的，係在保護買方而非賣方，且處罰之時點係以「簽訂買賣契約書時」有無製作不動產說明書向買方解說為其判斷時點；原處分未詳加探究，徒以訴願人未製作不動產說明書，遽認定訴願人已違反該規定，實有違法，應予撤銷。
- （二）訴願人所製作之不動產說明書雖未經賣方宋○○簽章，然此一簽章部分之欠缺，訴願人至遲本得於雙方簽約完成前補正，俾供買方了解後交付；本件既因賣方反悔不願出賣，更難期賣方能出面與買方簽訂買賣契約，於此情形，訴願人自無再要求賣方於不動產說明書

上簽章之必要，原處分竟仍認訴願人所製作之不動產說明書，仍應經賣方簽章，實與前揭立法目的有違，應予撤銷。

三、查本件訴願人所製作之不動產說明書於提供與委託人交易之相對人解說前，並未經委託人宋○○簽章，即逕向與委託人交易之相對人陳○○解說之違規事實，有不動產專任委託銷售契約書、不動產說明書、○○公司 99 年 2 月 24 日回復函及訴願人 99 年 3 月 11 日陳述意見書等影本附卷可稽。是訴願人之違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至於訴願人主張不動產經紀業管理條例第 23 條處罰之時點，係以「簽訂買賣契約書時」有無製作不動產說明書向買方解說為其判斷時點，且其所製作之不動產說明書雖未經賣方簽章，惟其至遲本得於雙方簽約完成前補正；然因賣方反悔不願出賣，更難期賣方能出面與買方簽訂買賣契約，自無再要求賣方於不動產說明書簽章之必要等節。按不動產說明書之調查、製作、解說及交付，乃為落實「建立不動產交易秩序，保障交易者權益」之目的，經紀業者於接受委託人委託後，應即依規定針對受託之不動產相關重要事項進行調查及製作不動產說明書，並指派經紀人簽章且經委託人簽章確認相關內容後，經紀人員始能據以銷售並於執行業務過程中，善盡解說之責，是同條例第 23 條乃明定不動產說明書提供解說前，應經委託人簽章。經查本件訴願人所製作之不動產說明書於提供與委託人交易之相對人解說前，並未經委託人宋德震簽章，即由訴願人逕向與委託人交易之相對人陳○○解說之違規事實，業如前述，則原處分機關依獎懲會 99 年 6 月 23 日第 15 次會議決議意旨，以訴願人違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，並依同條例第 31 條規定，以 99 年度經懲字第 5 號懲戒決定書處訴願人申誡 1 次，並無違誤，訴願主張，不足採據。從而，本件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。

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 蔡 立 文

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 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 施 文 真

中華民國 99 年 9 月 24 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）