

發文字號：內政部 97.11.06 內授中辦地字第 0970052453 號函

發文日期：民國 97 年 11 月 06 日

要 旨：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，始符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定之立法意旨

全文內容：一、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」、「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。…」、「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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、「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。」，揆諸上開規定，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。

二、本案經紀業據貴府函稱，受託銷售後旋即促成雙方當事人簽訂買賣契約，並於簽約後始製作不動產說明書由經紀人簽章，難謂已善盡解說之責，貴府擬依規定懲戒，殆無疑義。至於該經紀業是否違反本條例第 22 條第 1 項規定乙節，按該規定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。另查行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」，意即違反行政法上義務之處罰，應以行為人主觀上有可非難性及可歸責性為前提。本案請依上開規定本於權責依法核處。