

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

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 112 年 5 月 24 日北市地權字第 1126011694 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關於民國（下同）112 年 4 月 18 日派員至訴願人辦公處所辦理不動產經紀業業務檢查，訴願人現場未提供文件受檢，嗣於 112 年 5 月 1 日提供文件受檢，其中訴願人仲介本市信義區○○路○○段○○號房屋（下稱系爭房屋）經簽約之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約書）第 3 頁當事人簽章部分為黑白影印，而不動產經紀人簽章部分為彩色，疑簽約時訴願人未指派經紀人於系爭房屋租賃契約書簽章，涉有違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定情事，乃以 112 年 5 月 4 日北市地權字第 1126010556 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人以 112 年 5 月 7 日書面說明 112 年 2 月 17 日簽定系爭房屋經公證租賃契約書時，已指派經紀人於其上簽章。原處分機關另以 112 年 5 月 15 日北市地權字第 1126010447 號函請臺灣臺北地方法院所屬民間公證人○○事務所（下稱○○事務所）提供辦理系爭房屋之租賃契約公證時出席人員名冊及契約書影本，經○○事務所以 112 年 5 月 16 日（112）北院民公函麟字第 154 號函（下稱 112 年 5 月 16 日函）復並提供契約書影本，其上並無經紀人簽章。原處分機關審認訴願人受委託仲介系爭房屋租賃，卻未指派經紀人於系爭房屋租賃契約書簽章，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 項第 1 款規定，以 112 年 5 月 24 日北市地權字第 1126011694 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 112 年 5 月 31 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 12 日向本府提起訴願，7 月 6 日、7 月 10 日、7 月 31 日、8 月 1 日、8 月 4 日、8 月 10 日、9 月 8 日補充訴願理由，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：……

在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）……。

」第4條第4款、第5款及第7款規定：「本條例用辭定義如下：……四

、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、

仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……

七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」

第22條第1項規定：「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：……

六、不動產租賃、買賣契約書。」第29條第1項第1款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反……第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關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……。」

內政部 104 年 7 月 7 日內授中辦地字第 1041305617 號函釋：「……由於不動產交易金額龐大，影響民眾財產權益至鉅，為促進不動產交易安全，保障交易當事人權益，不動產經紀業管理條例第22條第1項、第24條第1項及第24條之2分別規定……旨在課以不動產經紀業對於重要交易文件藉由不動產經紀人之專業能力進行審視，並由經紀人簽章、說明契約書規範內容、交付相關文件，且於簽訂契約時應由經紀人協助交易當事人公平合理完成簽約作業之義務……是以，不動產經紀業居間成交買賣或租賃案件，基於上開規定業務責任、及為利損害賠償責任之釐清、其所指派之經紀人自當於交易個案所擬訂之不動產買賣或租賃契約書簽章，並應留存該已簽章契約書檔案，以做為該業是否履行業務責任之查考依據，使符本條例之立法意旨。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）租賃契約書經公證人公證時，將契約內容在出租人及承租人面前朗讀解釋，更具保障出租人及承租人權益。
- （二）系爭房屋之租賃契約書不能補正大有爭議，經詢問同業，其等契約書公證或不公證都沒有蓋章，檢查後都可以補正。本案依公證單位回覆之理由裁罰，訴願人無法接受。
- （三）公證單位留存之契約書除了當事人外，不會給任何人或公司蓋經紀

人章，另提供公證單位與契約當事人之通訊軟體對話紀錄，以證明公證人知悉系爭房屋之租賃契約是由訴願人仲介撮合。請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，其受委託仲介系爭房屋租賃，簽約時未指派經紀人於房屋租賃契約書簽章之違規事實，有系爭租賃契約書、訴願人 112 年 5 月 7 日書面說明、○○事務所 112 年 5 月 16 日函及檢附契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張租賃契約書經公證人公證時，將契約內容在出租人及承租人面前朗讀解釋，更具保障出租人及承租人權益；系爭租賃契約書不能補正大有爭議，本案依公證單位回覆之理由裁罰，其無法接受；公證單位留存之契約書除了當事人外，不會給任何人或公司蓋經紀人章云云。經查：

（一）按不動產經紀業管理條例所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，其不動產出租、出售委託契約書、不動產承租、承購要約書、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書、不動產租賃、買賣契約書等文件，皆應由經紀業指派經紀人簽章，違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，為不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款、第 22 條第 1 項及第 29 條第 1 項第 1 款所明定。其旨在透過專業證照執業人員審閱簽章，確保文件正確性及不動產交易各階段當事人權益，此為法令對於經紀業執業之明文規範。次按不動產經紀業居間成交買賣或租賃案件，基於不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項等規定業務責任、及為利損害賠償責任之釐清，其所指派之經紀人自當於交易個案所擬訂之不動產買賣或租賃契約書簽章，並應留存該已簽章契約書檔案，以作為該業是否履行業務責任之查考依據，有內政部 104 年 7 月 7 日內授中辦地字第 1041305617 號函釋意旨可資參照。是以，不動產之租賃如委託不動產經紀業者仲介，經紀業應負有指派經紀人於不動產租賃契約書簽章之義務，以達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。訴願人為不動產經紀業者，自應遵循前揭法令規範執行業務，其未於簽約時指派經紀人於系爭租賃契約書簽章，有系爭租賃契約書、○○事務所 112 年 5 月 16 日函檢附契約書等影本在卷可稽，是其違規事證，洵堪認定；訴願人尚難以租賃契約書經公證後更保障當事人權益為由，冀邀免責。

(二) 次查不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，違反同條例第 22 條第 1 項規定者，並無先命補正，未補正始得處罰之規定；又本件係以訴願人未指派經紀人於系爭房屋之租賃契約書簽章，違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定而予以裁罰，並非以○○事務所回覆之理由裁處，訴願主張應屬誤解，不足採據。復查原處分機關 112 年 7 月 25 日北市地權字第 1126015741 號函所附訴願答辯書理由三、四業說明略以：「……依內政部 109 年 8 月 26 日台內地字第 1090264511 號函修正之住宅租賃契約書範本……及參考司法院 110 年公證實務研討會法律問題提案單編號 7 內容……內政部公告之租賃契約書範本業已將不動產經紀人列為契約簽約人之一，且公證實務研討會亦就不動產經紀人既為契約簽約人，得否委任無不動產經紀人證照之第三人代理出席公證之議題加以探討，足見實務上並無不動產經紀人非簽約當事人，不得於契約簽章之情事……四、至訴願人提供與公證單位及租賃契約當事人之通訊軟體對話紀錄，主張簽約前已善盡業務責任一節，查該等對話紀錄為訴願人聘僱之營業員與公證單位及租賃契約當事人之紀錄，難以佐證訴願人已指派經紀人審閱租賃契約、簽訂契約時經紀人已協助交易當事人公平合理完成簽約作業等情事；另查公證單位提供本案租賃契約影本，確無經紀人簽章，訴願人既為經許可始得執業之專門行業，其專業人員基於業務所需，本應具備專業知識，並善盡注意義務，就相關契約書需由經紀人簽章之法律規定，自難謂為不知……。」是訴願主張公證之契約書不會給公司經蓋經紀人章等，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定及裁罰基準，處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人申請陳述意見一節，因本件事實已臻明確，核無必要，併予敘明。

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。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 郭 介 恒

委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 10 月 25 日

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）