

訴 願 人 黃○○

訴 願 代 理 人 錢○○律師

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 98 年 11 月 30 日 98 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、案外人○○有限公司（下稱○○公司）仲介李○○（下稱買方）購買汪○○（下稱賣方）位於本市松山區延吉街○○號○○樓房地，因賣方前○○有限公司（下稱○○公司）已簽訂專任委託銷售契約書，而毅新公司因買方為其居間帶看過的客戶，認賣方違反所簽訂之專任委託銷售契約書，產生消費爭議，經賣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 3 月 24 日北市法保字第 09833875110 號函，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 3 月 25 日北市地三字第 09830764110 號函請毅新公司及內湖仲介公司於文到 15 日內就賣方申訴事項妥適處理，並將處理結果函復原處分機關，且請雙方檢送上開購屋案之不動產委託銷售契約書，另請內湖仲介公司檢附相關不動產說明書及買賣契約書予原處分機關，內湖仲介公司於 98 年 4 月 14 日將不動產說明書等相關資料傳真至原處分機關，該不動產說明書買方簽署詳閱日期為 97 年 8 月 10 日。
- 二、嗣賣方再以 98 年 5 月 5 日說明書請原處分機關調查內湖仲介公司是否違反相關規定執行業務。原處分機關旋以 98 年 5 月 11 日北市地三字第 09831258400 號函，請內湖仲介公司於文到 15 日內說明本案不動產交易經紀人員執行業務過程，並提供不動產買賣議價委託書或購屋要約委託書及完整之不動產說明書，內湖仲介公司委任至遠法律事務所以 98 年 5 月 22 日至國律字第 098052203 號函復本案交易過程，並檢附不動產買賣議價委託書及不動產說明書影本各 1 份。原處分機關檢視後發現內湖公司 98 年 4 月 14 日傳真至原處分機關之不動產說明書與上開 98 年 5 月

22 日函送之不動產說明書中買方簽署已詳閱日期不一致，即以 98 年 6 月 1 日北市地三字第 09831458200 號函請內湖公司就此部分提出說明，內湖公司委任至遠法律事務所以 98 年 6 月 4 日至國律字第 098060402 號函復略以：「……（二）查，本公司乃於 97 年 8 月 16 日即帶同買方李○○君（李君）前往系爭不動產勘查現況；李君並於當日簽立未載有日期之不動產說明書，因系爭說明書本應由本公司載明簽訂日期，然因一時疏未載明，嗣 貴處函查系爭文件時，本公司乃另加以註明為 97 年 8 月 10 日；惟查，嗣復經本公司與李君核對後，始知係將 97 年 8 月 16 日誤認為 97 年 8 月 10 日，乃告知李君後加以修改……。」

三、原處分機關為求審慎，另以 98 年 6 月 10 日北市地三字第 09831589800 號函向賣方詢問簽訂不動產說明書之日期，並告知對於內湖仲介公司經紀人員是否涉有違反本條例相關規定，將一併查處。經賣方以 98 年 6 月 15 日書面函復：「……本人在 97 年 8 月 15 日與買方簽定（訂）不動產買賣契約前，內湖房屋公司經紀人員都沒看過房屋（屋況），應該無所依據製作不動產說明書，本人直到與買方簽定（訂）買賣契約後，不動產說明書才由住商代書提出要本人補簽，……買賣契約為 97 年 8 月 15 日 23 點 30 分簽約，嗣後簽不動產說明書時，已跨次日，也就是 8 月 16 日凌晨。」本案經原處分機關查認內湖仲介公司於買賣雙方簽訂不動產買賣契約書前尚未製作完成由經紀人簽章之不動產說明書，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 項規定，以 98 年 6 月 25 日北市地三字第 09831687201 號函處內湖仲介公司新臺幣 6 萬元罰鍰。內湖仲介公司不服，於 98 年 7 月 8 日向本府提起訴願，經本府審認原處分機關處分之事實及理由並不一致，乃作成 98 年 10 月 1 日府訴字第 09870122000 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。」

四、其間，原處分機關以系爭買賣案究係經紀營業員即訴願人或經紀人蔡○○向買方進行不動產解說及如何執行職務，因涉有違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定之疑義，乃以 98 年 6 月 25 日北市地三字第 09831687203 號函請訴願人提出答辯，經訴願人委任至遠法律事務所以 98 年 7 月 1 日至國律字第 098070101 號函答辯。嗣原處分機關以內湖仲介公司所屬經紀人員即本件訴願人主張其確依規定製作不動產說明書（手寫版本），並經簽章，因不慎遺失，乃補行製作新版本不動產說明書，惟訴願人補行製作之不動產說明書未詳實填寫，且違反內政部訂頒

之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規定，審認不動產經紀業管理條例第 23 條所稱之「解說」，其目的在於使與委託人交易之相對人對於交易不動產內容，足以達到理解程度之講解與說明。系爭不動產說明書既未詳實填寫及有缺漏情形，則訴願人確有未盡解說義務，違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，乃以 98 年 11 月 30 日 98 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 98 年 12 月 1 日送達，訴願人不服，於 98 年 12 月 17 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 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。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：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第 24 條規定：「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。」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。」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。」
- 二、本件訴願理由略以：訴願人於 97 年 8 月 9 日接受賣方委託後，確依規定製作不動產說明書（手寫版本），並持向買方解說，嗣手寫版本不動

產說明書不慎遺失，訴願人乃補行製作新版本不動產說明書並請委託人補簽，然原處分機關對上開事實未查，更未通知買方到會說明，即遽為認定訴願人違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，其認事用法誠有違誤。

三、查內湖仲介公司仲介簽訂如事實欄所述之不動產買賣契約，並指派訴願人於不動產說明書簽章，因訴願人製作之不動產說明書未詳實填寫，且違反內政部訂頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規定，有未盡解說義務之情事，違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，有該不動產說明書影本及內政部訂頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 97 年 8 月 9 日接受賣方委託後，確依規定製作不動產說明書（手寫版本），並持向買方解說，嗣手寫版本不動產說明書竟不慎遺失，訴願人乃補行製作新版本不動產說明書並請委託人補簽，然原處分機關對上開事實未查，更未通知買方到會說明，即遽為認定訴願人違反不動產經紀業管理條例第 23 條規定，其認事用法誠有違誤云云。按經紀人員於執行業務過程中，即應製作不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，其於解說前，並應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第 23 條定有明文。查訴願人主張手寫版本不動產說明書遺失，乃補行製作不動產說明書，惟該不動產說明書內物件現況調查篇一、管理與使用及管制情況部分，土地欄位完全空白；建物欄位僅記載上起居室梯邊有壁癌，惟並未將賣方所填之房地產標的現況說明書項次 4 說明：依習慣使用 B1 防空避難室有 6 坪，1F 前後加蓋約 12 坪等字樣詳列，僅記載依習慣使用、無分管協議及有違建，並未依實填寫及說明有無分管協議，且未依內政部訂頒之不動產說明書應記載及不得記載事項：「壹、應記載事項.....一、土地之應記載事項.....（四）目前管理與使用情況： 1. 是否有依慣例使用之現況：共有土地有無分管協議及其協議內容。2. 有無出租或占有情形？（五）土地使用管制內容： 1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區或非都市土地之編定使用種類證明為準，若主管機關未明確記載則說明之。2. 法定建蔽率。3. 法定容積率。4. 開發方式限制：如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發者，應一併敘明。.....二、成屋之應記載事項.....（六）建築改良物瑕疵情形： 1. 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？（若有，請附檢測結果，

若無，則應說明原因。).....。」等規定詳實填寫。又原處分機關係因訴願人補行製作之不動產說明書未詳實填寫，且違反內政部不動產說明書應記載及不得記載事項之規定，有未盡解說義務之情事，而予以懲戒，訴願人主張原處分機關未查訴願人已補行製作新版本不動產說明書，容有誤解。從而，原處分機關以 98 年 11 月 30 日 98 年度經懲字第 5 號懲戒決定書處訴願人申誡 1 次，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 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 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 3 月 19 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍請假

主任秘書 陳韻琴代行

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)