臺北市政府 99.04.29.　府訴字第 09970045300 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○有限公司
代　　表　　人　高○○
送 達 代 收 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 99 年 2 月 4 日北市地權字第 09833587401 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人仲介案外人高○○買受本市信義區信義路○○段○○巷預售建案「信義○○」編號 A1 棟 11、12 樓及地下 2 樓 7、8 號車位（下稱系爭不動產），因產生消費爭議，買受人高○○於民國（下同） 98 年 9 月 10 日向本府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經本府法規會以 98 年 9 月 15 日北市法保字第 09836077410 號函移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 98 年 9 月 16 日北市地三字第 09832602510 號函請訴願人於文到 15 日內妥適處理並函復處理結果，經訴願人於 98 年 10 月 9 日函復表示，系爭不動產賣方即委託人蔡○○屏於兩年前即委託訴願人銷售處理，嗣後蔡○○屏於 97 年死亡等語。原處分機關復以 99 年 1 月 4 日北市地權字第 09833587410 號函復訴願人表示，本案委託銷售契約書之委託人為蔡○○，其於 97 年死亡，請訴願人說明是否取得其繼承人之委託銷售等語，經訴願人於 99 年 1 月 18 日函復表示，蔡○○屏死亡後，其夫蔡冠成及其四名女兒係繼承人，因此本案由蔡○○委託訴願人處理，委託銷售期間，並無其他繼承人提出異議等語。原處分機關爰審認訴願人於蔡丁○○死亡後，未與其繼承人簽立委託銷售契約書，即仲介系爭不動產買賣案，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 2 月 4 日北市地權字第 09833587401 號函，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該函於 99 年 2 月 6 日送達，訴願人不服，於 99 年 2 月 12 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、按民法第 550 條規定：「委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失

行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限。」

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 條規定：「本條例用辭定義如下：一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……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……。」第 21 條第 1 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」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……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

二、本件訴願理由略以：訴願人與蔡○○簽有委託銷售契約書，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，無需訴願人與繼承人簽立委託銷售契約書。

三、查訴願人為不動產經紀業者，訴願人在原委託人蔡○○死亡後，未與其繼承人簽立委託銷售契約書即仲介系爭不動產買賣之違規事實，有 96 年 9 月 20 日不動產標的現況說明書及 98 年 8 月 22 日不動產買賣斡旋/承諾契約書等影本附卷可稽。是訴願人之違規事實足堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其與蔡○○簽有委託銷售契約書，繼承人於被繼承人死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，無需訴願人與繼承人簽立委託銷售契約書云云。按本案訴願人既為經紀業者，即應注意不動產經紀業管理條例等相關法令之規定並予遵行。雖訴願人主張其與蔡○○簽有委託銷售契約書，則繼承人蔡○○於被繼承人蔡○○死亡時，當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，惟訴願人原與蔡丁南屏簽訂之委託銷售契約書，期間係自 96 年 9 月 20 日至 96 年 12 月 31 日止，期間屆滿，因未再另行簽訂委託銷售契約書，則其與蔡○○之委任關係即已消滅；退步言，即便認訴願人與蔡丁南屏之委任關係於蔡○○死亡前仍繼續存在，惟按民法第 550 條規定，除契約另有訂定或因委任事務之性質不能消滅者外，委任關係因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。本件原委託銷售契約書並未特別約定，該委

任事務性質亦非不能消滅，則訴願人在原委託人蔡○○死亡後，其與蔡○○間之委任關係即已消滅，則其未與蔡○○繼承人簽立委託銷售契約書，仲介買賣系爭不動產，即違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項規定，原處分機關所為處分並無違誤。是訴願主張，尚難採據。從而，本件原處分機關處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，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　29　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）