

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關民國 105 年 4 月 27 日北市地登字第 10531008200 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係領有開業執照之地政士（執照字號：95 年北市地士字第 001472 號，執照有效期限：民國【下同】107 年 4 月 23 日），其向新北市淡水地政事務所（下稱淡水地政事務所）代理申辦 105 年重淡登字第 002710 號買賣登記案（交易標的：新北市三芝區土地公埔段八連○○小段，地號：○○，土地面積：4 萬 1,906 平方公尺，權利範圍：1/41 萬，土地移轉面積：0.10 平方公尺，備註欄：塔位或墓園；下稱系爭塔位），於 105 年 1 月 28 日辦竣登記，並於 105 年 1

月 29 日申報登錄不動產買賣成交案件實際資訊。嗣淡水地政事務所發現該申報之房地交易總價為新臺幣（下同）695 元，與買賣契約書所載之交易總價 16 萬元不符，因訴願人為本市開業之地政士，乃以 105 年 3 月 22 日新北淡地價字第 1053784233 號函檢附相關資料移請本府處理

。案經原處分機關以 105 年 3 月 23 日北市地登字第 10511327300 號函請訴願人於文到 10 日內陳

述意見並提供相關證明文件，經訴願人以 105 年 4 月 19 日書面提出說明略以，系爭塔位係訴願人登記於其子○○○後轉讓與案外人○○○，沒有簽定買賣契約，故不知須以契約約定之價格申報，而以土地公告現值申報，訴願人經淡水地政事務所通知後，業已辦理更正。嗣原處分機關審認訴願人該申報之房地交易總價與買賣契約書所載之交易總價確有不符，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃依同法第 51 條之 1 及臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁

罰基準第 2 點規定，以 105 年 4 月 27 日北市地登字第 10531008200 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰

。該裁處書於 105 年 4 月 29 日送達，訴願人不服，於 105 年 5 月 10 日向本府提起訴願，105 年 5 月

24 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按地政士法第 1 條規定：「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。」第 2 條規定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 26 條之 1 第 1 項規定：「地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」第 51 條之 1 規定：「地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 1 條規定：「本辦法依平均地權條例第四十七條第七項、地政士法第二十六條之一第五項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。」第 3 條第 1 項規定：「買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易日期等資訊……。」第 11 條第 3 項及第 5 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。」「第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。」

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丁
違規事件	地政士未於不動產買賣受託案件辦竣所有權移轉登記後 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊者。
法條依據	本法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	一、處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正，屆期未改正者，應按次

處罰。

統一裁罰基準（新臺幣：元）	依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 15 日內改正：
	一、第 1 次至第 3 次處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰……。

臺北市政府 104 年 8 月 20 日府地開字第 10432174500 號公告：「主旨：公告地政士法第 28

條、第 45 條、第 46 條、第 48 條、第 49 條、第 50 條、第 51 條、第 51 條之 1 所定本府業務權

限，自中華民國 104 年 9 月 1 日起委任本府地政局辦理……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人代理申辦 105 年重淡登字第 002710 號登記案，義務人○○○與買受人○○○並無簽約，因○○○與案外人○○○是共同購買系爭塔位，並由○○○出面簽約，契約是由○○○處理，當○○○將系爭塔位讓與○○○時，並沒有系爭塔位買賣契約，經淡水地政事務所通知補正時才至○○○處取得塔位契約，以至才會疏忽，以公告現值申報並非故意隱瞞實際交易價格。
- (二) 因塔位移轉非經常性業務，故案件登記完竣後隨即在新北市三重地政事務所（下稱三重地政事務所）辦理實價登錄，因不熟悉塔位的申報，乃由該所人員協助申報，當時並無不妥；另塔位實際並未開放實價登錄之查詢，亦不會影響市價。
- (三) 原處分機關處罰所依據的買賣契約並非本案買賣所簽訂之契約，當初由淡水地政事務所人員錯誤指導使用他人之買賣契約，訴願人今補上本案買賣契約，請查明後撤銷原處分。

三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，原處分機關審認訴願人申報之房地交易總價與買賣契約書所載之交易總價確有不符，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有訴願人地政士資訊系統—地政士開業資料查詢列印畫面、系爭塔位不動產買賣成交案件實際資訊申報書、○○股份有限公司與案外人○○○97 年 11 月 27 日買賣契約書及案外人○○○與○○○105 年 1 月 20 日骨灰塔位買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於申辦本件登記案時並無買賣契約書，經淡水地政事務所通知補正時才至案外人○○○處取得塔位契約，以至才會疏忽，以公告現值申報並非故意隱瞞實際交易價格；因塔位移轉非經常性業務，故案件登記完竣後隨即在三重地政事務所人員協助下辦理實價登錄，當時並無不妥；另塔位實際並未開放實價登錄之查詢，亦不會影響市價；原處分機關處罰所依據的買賣契約並非本案買賣所簽訂之契約，訴願人今補上本案

買賣契約，請查明後撤銷原處分云云。按地政士為國家專門技術人員考試合格之專業人員，依法受託辦理土地買賣登記業務，即應本於專業，就地政士法第 26 條之 1 規定所課予實價登錄義務確實履行，以完成實價登錄之法定義務。是以地政士就實價登錄資訊之確認，負有高度注意義務，否則無以達成實價登錄制度旨在促使不動產交易價格公開透明以及不動產交易市場健全發展之立法目的。準此，地政士未依第 26 條之 1 第 1 項規定，於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊者，即不以故意違反者為限，其因過失而逾期未登錄或登錄不實者，均應包括在內。查本件訴願人將系爭塔位房地交易價格申報登錄錯誤，為訴願人所不爭，且依卷附○○股份有限公司與案外人○○○97 年 11 月 27 日買賣契約書及案外人○○○與○○○ 105 年 1 月 20 日骨灰塔位買賣契約書等影本，系爭塔位買賣價款均為 16 萬元，惟訴願人就

系爭塔位所登錄之不動產買賣成交案件實際資訊申報書申報之房地交易總價為 695 元，是訴願人就申報不實一事，難謂已盡上開注意義務，其縱無故意，亦難認無過失，訴願人仍無可免除其登載不實責任，且與是否影響市價無涉。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人申報登錄系爭塔位房地交易總價不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃依同法第 51 條之 1 及臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點規定，處訴願人 3 萬元罰鍰，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。次查本件訴願人就上開違規事項已完成更正，有更正後之系爭塔位不動產買賣成交案件實際資訊申報書影本在卷可佐，是原處分機關無庸命其限期改正，併予敘明。

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 楊 芳 玲
委員 張 慕 貞
委員 劉 宗 德
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
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 105 年 7 月 14 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）