

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 5 月 9 日北市地登字第 10531042500 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 北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 4 月 23 日），於 104 年 4 月 16 日就登記收件年字號：104 年大安字 XXXXXX 號買

賣登記案，完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號為 A1AF10404160014，下稱申報書）。嗣原處分機關接獲反映訴願人申報之交易總額未將車位價格計入等情，原處分機關乃函請訴願人陳述意見並提供相關證明文件，經訴願人以 105 年 4 月 29 日（收件日）書函說明，其誤認實價登錄申報書上房地交易總價應不包含車位總價等。嗣原處分機關以訴願人申報書之房地交易總價與契約書不符情事，審認訴願人申報不實，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，以 105 年 5 月 9 日北市地登字第 10531042500 號裁處書處訴

願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，並限期 15 日內重新申報登錄。訴願人不服，於 105 年 5 月 16

日向本府提起訴願，5 月 20 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：「本法所稱主管機關：……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……地政士法第二十六條之一第五項……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。三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。」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 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：訴願人一向使用網頁申報實價登錄資訊，因網頁上之「價格資訊」欄位並無如紙本申報之編號 9 至 12 等欄，亦無註記第 9 欄為第 10 欄至 12 欄之加總，

故訴願人或職員申報時誤認車位既係勾選單獨計價，應另行拆分登載。網頁上之「價格資訊」欄位之房地交易總價之字面意義，與其後車位單獨計價之勾選及另列土地、房屋、車位等 3 項分別之價格欄位，易令一般人產生誤認房地交易總價應扣除單獨計價之車位價格。網頁設計不夠周延，不應歸責於訴願人。臺北市政府通知訴願人提供買賣私契影本供查核，買賣私契明載房地含車位總價，足證訴願人確係誤認網頁價格資訊欄位的字面意義，造成一時疏忽所致；另原處分機關收到私契，亦未發現訴願人登錄錯誤，或雖發現錯誤亦迄未主動通知訴願人更正，致使訴願人誤認為正確而未主動申請更正。至訴願人之網路申報並非全部躬親為之，不應以訴願人之前申報曾有部分正確，而逕認訴願人本件係屬不實申報。又此種誤將車位價格因單獨計價而從房地交易總價剔除之錯誤，經查其他地政士亦有同樣大量錯誤之案例，原處分機關未予裁罰還主動通知更正，只裁罰受處分人，顯違反比例原則與平等原則。請撤銷原處分。

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不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有申報書、104 年 1 月 23 日不動產買賣契約書及訴願人地

政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張網頁上之「價格資訊」欄位並無如紙本申報之編號 9 至 12 等欄，亦無註記第 9 欄為第 10 欄至 12 欄之加總；網頁設計不夠周延，不應歸責於訴願人；買賣私契明載房地含車位總價，足證訴願人確係誤認網頁價格資訊欄位的字面意義；原處分機關收到私契，未發現錯誤或雖發現錯誤亦迄未主動通知訴願人更正；訴願人之網路申報並非全部躬親為之，不應以訴願人之前申報曾有部分正確，而逕認訴願人本件係屬不實申報；其他地政士亦有同樣大量錯誤之案例，原處分機關只裁罰受處分人，違反比例原則與平等原則云云。按地政士應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，違反者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰；揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1 規定自明

。查原處分機關卷附之申報書，其價格資訊欄位記載：「9. 房地交易總價（為 10、11、12 加計，無法拆分者下列各欄免填） 10. 土地交易總價 11. 建物交易總價 12. 車位交易總價」等，是有關房地交易總價應包含車位交易總價，應無疑義。又該申報書載明，房地交易總價為 6 億 3,324 萬元、車位交易總價為 2,400 萬元；惟依卷附 104 年 1 月 23 日不動

產買賣契約書第 2 條載明，買賣總價款為 6 億 5,724 萬元（內含 6 個車位計價 2,400 萬元）

，是申報書所載之房地交易總價與契約書不符，原處分機關審認訴願人申報不實，並無違誤。縱令訴願人所稱之網頁未有前述第 9 欄註記文字為真，然訴願人業於訴願書自承，之前之申報曾有部分正確等詞，顯見該等填寫方式非訴願人所不能得知。況訴願人為領有開業執照之地政士，而地政士應本於專業，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。是訴願人所稱網頁設計不夠周延、原處分機關未通知訴願人更正、網路申報並非訴願人全部躬親為之等詞，洵難對其為有利之認定。至訴願人所稱其他地政士亦有違規情事一節，係屬主管機關就案件情形另案查處之事宜，難謂原處分違反平等原則。又本件原處分係處訴願人法定最低額罰鍰並限期重新申報登錄，並無違反比例原則。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 3 萬元罰鍰並限期 15 日內重新申報登錄，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 楊芳玲
委員 張慕貞
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
委員 吳秦雯

中華民國 105 年 7 月 29 日
市長 柯文哲
法務局局長 楊芳玲決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，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）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：臺北市士林區文林路 725 號）