

臺北市政府 105.10.03. 府訴二字第 10509140900 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

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 105 年 6 月 1 日北市地權字第 10531247600 號裁處書及限期申報通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為設址於本市之不動產經紀業者，前經新竹縣政府以民國（下同）104 年 11 月 19 日府地籍字第 1040184207 號函，檢送訴願人涉預售屋實價登錄申報不實之查核文件，移請原處分機關處理。經原處分機關以 104 年 12 月 10 日北市地權字第 10433191000 號函通知訴願人，略謂新竹縣政府移送訴願人代理案外人○○股份有限公司銷售新竹縣竹北市○○段「○○」建案，有關其預售屋不動產成交案件實際資訊（不動產預售屋成交案件實際資訊申報書序號：B1JB10304020026 及 B1JB10304020051，下稱系爭 2 件申報書）之建物型態「店舖」登載為「住宅大樓」等節，請訴願人於文到 15 日內前提出說明；案經訴願人說明在案。嗣原處分機關審認訴願人系爭 2 件申報書建物型態登載內容與事實不符，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，爰依同條例第 29 條第 1 項第 2 款及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業

管理條例事件統一裁罰基準規定，以 105 年 6 月 1 日北市地權字第 10531247600 號裁處書及限期

申報通知書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正。原處分於 105 年 6 月 3 日送達，訴願人不服，於 105 年 7 月 4 日經由原處分機關

向本府提起訴願，7 月 12 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、原處分係於 105 年 6 月 3 日送達，其提起訴願之期間末日原為 105 年 7 月 3 日，惟是日為星期

日，應以次日代之，則本件訴願人於 105 年 7 月 4 日提起訴願，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按不動產經紀業管理條例第 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。……六、代銷業務

：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。」第 24 條之 1 第 2

項規定：「經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約

屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」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、違反第二十四條之一第一

項、第二項……規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」

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。……。」

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本

局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	乙
違規事件	三、經紀業申報登錄不動產成交案件資訊不實者。
法條依據	違反法條 本條例第 24 條之 1 第 1 項、第 2 項
裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 2 款、第 2 項
裁罰對象	經紀業
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。 ……
統一裁罰基準（新臺幣：元）	一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以 書面通知限期 15 日內改正： 1. 第 1 次處 3 萬元以上 7 萬元以下罰鍰。 ……

三、本件訴願理由略以：訴願人確已依法定期限登錄完成，只是因一次登錄多件，而建物型態乃是以勾選方式，而非以打字輸入方式，因「店舖」與「住宅大樓」之選項位置甚為接近，以致行政人員於電腦操作過程中誤選，此顯為一時之疏漏，而絕非故意提供不實

成交訊息甚明。且本案經新竹地政機關通知後，訴願人於第一時間即表明誤植，並請求主管機關開放權限讓訴願人立即更正，惟該承辦人員卻表示不用改，事後又接到裁罰書，實令訴願人不解。因需填載之欄位甚多，始會出現本件誤選之情形，既非故意違反之行為，且本件之誤選事實上並不影響實價登錄之結果，又訴願人發現後即請求立即更正，如此尚遭主管機關裁罰，實令訴願人深感不平。請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述，系爭 2 件申報書建物型態申報登錄內容與實際資訊不符之情事，有系爭 2 件申報書影本、建照執照之平面圖（部分）影本及系爭 2 件不動產買賣契約書（部分）影本在卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其確已依法定期限登錄完成，因「店舖」與「住宅大樓」之選項位置甚為接近，以致行政人員於電腦操作過程中誤選，此顯為一時之疏漏；因需填載之欄位甚多，始會出現本件誤選之情形，非故意違反之行為；本案經新竹地政機關通知後，訴願人請求主管機關開放權限讓訴願人立即更正，惟該承辦人卻表示不用改云云。按經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，違反者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰；揆諸不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項及第 29 條第 1 項第 2 款規定自明。查原處分機關卷

附之系爭 2 件申報書，其建物型態皆登載為「05 住宅大樓（11 層含以上有電梯）」；另稽之系爭 2 件不動產買賣契約書之平面圖影本，各分別記載為「店 4（店舖）」、「店 3（店舖）」，此亦有建照執照之平面圖（部分）影本附卷可稽，而訴願人亦自承建物型態誤選為「住宅大樓」；是訴願人系爭 2 件申報書建物型態申報登錄內容與實際資訊不符之違規事實，洵堪認定。至訴願人主張經新竹地政機關通知後請求更正，惟該承辦人員表示不用改一節；惟訴願人未提供足資證明之相關資料供核，且訴願人是否應予處分，應視其違規行為是否符合法律構成要件為斷，而非依承辦人員之表示為斷，訴願所稱，洵難對其為有利之認定。又訴願人既為不動產經紀業者，即應善盡企業廠商之責任，對於相關登錄作業規範予以注意並遵行，尚不得以疏漏誤選、並非故意為由，主張免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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。

訴願審議委員會代理主任委員 林 淑 華（請假）

委員 張 慕 貞（代理）

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
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 10 月 3 日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

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）