

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 7 月 28 日北市地登字第 10532003800 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 XXXXX 號，執照有效期限：民國【下同】107 年 4 月 22 日），其於 104 年 7 月 16 日向新北市中和地政事務所（下稱中和地

政事務所）代理申辦 104 年收件北中地登字第 125080 號買賣登記案（交易標的：新北市永和區○○段○○地號，土地面積：6,253.58 平方公尺，權利範圍：35/10,000；建物：新北市永和區○○路○○巷○○號○○樓，權利範圍：全部；新北市永和區○○路○○巷○○至○○號、○○至○○號地下 2 層，權利範圍 76/10,000；下稱系爭不動產），於 104 年 7 月 17 日辦

竣登記，並於 104 年 7 月 21 日申報登錄不動產買賣成交案件實際資訊。嗣中和地政事務所發現該申報之不動產交易總價為新臺幣（下同）0 元，與買賣契約書所載之交易總價 1,880 萬元不符，因訴願人為本市開業之地政士，乃函請原處分機關處理。案經原處分機關以 104 年 10 月 14 日北市地價字第 10414953800 號函通知訴願人於文到 10 日內檢附相關證明文件以書面陳述意見，經訴願人以 104 年 10 月 18 日更正申請書提出說明略以，系爭不動產原先申報為夫妻贈與，因為欲使用增值稅自用稅率，故登記原因為買賣，申報金額為 0 元，並附買賣契約書、贈與稅證明及贈與稅撤銷函等資料，申請更正為買賣案件；嗣原處分機關認訴願人上開說明未就案附契約書立約日期晚於移轉登記及原申報登錄日期之原因提出相關文件及說明，乃再以 104 年 10 月 28 日北市地價字第 10432903600 號函通知訴願人於文到 5 日內檢附本案標的價金之

證明文件以書面陳述意見，經訴願人以 104 年 10 月 29 日說明書檢附買賣契約書、存摺及匯款單據等影本提出說明。原處分機關審認訴願人該申報之不動產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 7 月 28 日北市地登字第 1053200380

0 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰。該裁處書於 105 年 7 月 29 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 4

日向本府提起訴願，8 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）」

項次	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：本案於 104 年 7 月 21 日申報實價登錄當時確實係因夫妻贈與，嗣後欲更正為買賣案件，並辦理贈與稅撤銷申請，係當事人變更其原案由，為實際登錄後之行為，且更改當時並未通知訴願人，直至 104 年 9 月 30 日才委由訴願人辦理贈與撤銷申請，非訴願人登載不實，原處分實屬過當，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之系爭不動產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、中和地政事務所 104 年 7 月 16 日收件北中地登字第 125080 號土地登記申請書及 104 年 7 月 21 日系爭不動產買賣成交案

件實際資訊申報書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於 104 年 7 月 21 日申報實價登錄當時確實係因夫妻贈與，嗣後欲更正為買賣案件，並辦理贈與稅撤銷申請，係當事人變更其原案由，為實際登錄後之行為，且更改當時並未通知訴願人，直至 104 年 9 月 30 日才委由訴願人辦理贈與撤銷申請，非訴願人登載不實云云。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，地政士未依地政士法第 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，依法自應受罰。查本件訴願人於 104 年 7 月 21 日將系爭不動產交易價格申報登錄為 0 元，為訴願人所不爭執，惟依卷附中和地政事務所 104 年 7 月 16 日收件北中地登字第 125080 號

土地登記申請書所載，本件登記原因為買賣，所附相關文件亦載明係以買受人及出賣人立約日期為 104 年 7 月 7 日之土地所有權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移轉契約書為登記申請之依據；是訴願人主張其於申報實價登錄當時確實係因夫妻贈與一節，顯與事實不符。又訴願人雖以 104 年 10 月 29 日說明書檢附買受人及出賣人立約日期為 104

年 7 月 22 日之不動產買賣契約書，主張係當事人變更其原案由，惟該契約書係事後所提出，且與前開事實既有不符，尚難採作對其有利之認定。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不動產交易總價不實，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於 104 年 10 月 6 日完成更正，有更正後之系爭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

4

日

市長 柯文哲

法務局代理局長 林淑華決行

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）