

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 29 日北市地登字第 10531909200 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：103 北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 6 月 18 日），於 105 年 5 月 17 日代理申辦新北市 105 年板中登字第 17300 號買

賣登記案，於 105 年 5 月 18 日辦竣所有權移轉登記，依規定應於 105 年 6 月 17 日前完成不動產成

交案件實際資訊之申報登錄（下稱實價登錄），惟訴願人逾期未申報。案經新北市中和地政事務所查獲後，因訴願人之營業地址在本市，該所乃以 105 年 6 月 20 日新北中地價字第 105382

9430 號函移請本府辦理。嗣原處分機關以 105 年 6 月 22 日北市地登字第 10512954200 號函請訴

願人陳述意見並提供相關案件之私契影本，經訴願人於 105 年 7 月 26 日（收件日）以書面說明，其遲未申報登錄係因系爭買賣契約並非訴願人所代擬，故無留存買賣契約影本而無法填寫申報，且訴願人一再催促買方將其買賣契約影本等相關申報文件儘速交付訴願人，惟因買方自身事務繁忙致疏忽需於期限前完成申報程序，直至 105 年 6 月 20 日晚間 9 時才交付訴願人云

云。嗣原處分機關查認訴願人遲至 105 年 6 月 21 日始完成申報登錄，已逾法定申報期限，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 29 日北市地登字第 10531909200 號裁處書處訴願人新臺幣

（下同）3 萬元罰鍰。該裁處書於 105 年 8 月 3 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 17 日向本府提

起訴願，9 月 20 日及 10 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

## 理由

一、按平均地權條例第 47 條規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人應於買賣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。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。二、買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。……。」

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 2 條規第 1 項第 1 款及第 2 項規定：

「

不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報：一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。」「前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。」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。」

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）」

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：

- (一) 訴願人僅係中途承接系爭買賣契約所有權移轉登記等事宜，買賣契約係由權利人與出賣人自行簽訂，訴願人並無買賣契約影本而無法填寫申報，且經其一再催促買方將其買賣契約影本等相關申報文件儘速交付訴願人，惟因買方自身事務繁忙直至 105 年 6 月 20 日晚間 9 時才交付訴願人，由此可知，本件遲誤申報，訴願人並無故意或過失。
- (二) 依平均地權條例第 47 條規定實價申報係為權利人於行政法上之義務，於有委任地政士時，始由地政士負申報義務，然本案之遲誤係因權利人遲未提供申報所需資訊，此時即應由權利人自行負申報義務。

三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，於 105 年 5 月 17 日代理申辦新北市 105 年板中登

字第 17300 號買賣登記案，於 105 年 5 月 18 日辦竣所有權移轉登記，依規定應於 105 年 6 月

17 日前完成實價登錄，惟訴願人逾期未申報，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實

，有不動產買賣成交案件實際資訊申報書、土地建物異動清冊及訴願人地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽；原處分機關據以處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其僅係中途承接系爭買賣契約所有權移轉登記等事宜，買賣契約係由權利人與出賣人自行簽訂，訴願人並無買賣契約影本而無法填寫申報，且經其一再催促買方將其買賣契約影本等相關申報文件儘速交付訴願人，惟因買方自身事務繁忙直至 105 年 6 月 20 日晚間 9 時才交付訴願人，由此可知，本件遲誤申報，訴願人並無故意或過失；且依平均地權條例第 47 條規定實價申報係為權利人於行政法上之義務，於有委任地政士時，始由地政士負申報義務，然本案之遲誤係因權利人遲未提供申報所需資訊，此時即應由權利人自行負申報義務云云。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。復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時限之遵守及義務確實履行，以完成實價登錄之法定義務。是以地政士就實價登錄時限之遵守及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

關

申報登錄土地及建物成交案件實際資訊者，即難謂其已盡法所要求之高度注意義務，而認其無故意或過失，依法自應受罰。查訴願人於 105 年 5 月 17 日代理申辦新北市 105 年板

中登字第 17300 號買賣登記案，並於 105 年 5 月 18 日辦竣所有權移轉登記，依上開規定即

應於 105 年 6 月 17 日前完成不動產成交案件實價登錄；惟訴願人遲至 105 年 6 月 21 日始完成

實價申報登錄，已逾法定申報期限；是原處分機關審認違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，並依同法第 51 條之 1 規定處訴願人 3 萬元罰鍰，即無違誤。訴願人自難以其與案外人○○○間之內部委任關係而邀免其責；訴願主張，不足採據。又查權利人、地政士及不動產經紀業皆為買賣成交資訊之掌握者，負有申報之義務，惟為避免重複申報，平均地權條例第 47 條第 3 項乃規定各申報義務人之申報順序，本件買賣案件既委託訴願人申請登記，自應由訴願人申報登錄，訴願人就此主張，容有誤會。從而，原處分機關審認訴

願人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，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。

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 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 葉建廷

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 105 年 11 月 7 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）