

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 10 月 6 日北市地登字第 10532647500 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】106 年 10 月 8 日），其於 104 年 1 月 23 日向桃園市平鎮地政事務所（下稱平鎮

地政事務所）代理申辦 104 年平資字第 014320 號買賣登記案（交易標的：桃園市平鎮區平鎮段 1063 地號土地【權利範圍：188/10,000】及同區同段 4771 建號建物【權利範圍：全部】；下稱系爭不動產），於 104 年 1 月 26 日辦竣所有權移轉登記，並於 104 年 2 月 26 日申報登錄系爭

不動產買賣成交案件實際資訊。案經桃園市政府地政局查認訴願人未於辦竣系爭不動產所有權移轉登記 30 日內，申報登錄不動產買賣成交案件實際資訊，涉違反地政士法第 26 條之 1 規定，乃以 105 年 9 月 6 日桃地價字第 1050043161 號函移請原處分機關依權責處理。嗣原處分機

關以 105 年 9 月 7 日北市地登字第 10532451700 號函通知訴願人於文到 10 日內就其所涉上開違反

地政士法情事陳述意見，經訴願人於 105 年 9 月 20 日（收件日）以書面向原處分機關陳述意見。嗣原處分機關審認訴願人違反地政士法第 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 點等規定，以 105 年 10 月 6 日北市地登字第 105

32647500 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 10 月 11 日送達，訴

願人不服，於 105 年 11 月 4 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願書記載：「……原行政處分機關 臺北市政府法務部 行政處分書發文日期

及文號「北市地登字第 10532647500 號……」等語，惟依訴願人於訴願書後附具之原處分機關 105 年 10 月 6 日北市地登字第 10532647500 號裁處書影本，揆其真意，應係對該裁

處書不服，合先敘明。

二、按平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項第 1 款規定：「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。」

地政士法第 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 項及第 5 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。」「第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」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 條第 1 項第 1 款規定：「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。」第 8 條第 1 項規定：「權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。」

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：（節錄）」

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）	一、處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 或其他處罰
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 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。

....

.. 公告事項：..... 二、委任事項如下：..... (三) 違反地政士法之裁處作業（地政士法..... 第 51 條之 1）。」

三、本件訴願理由略以：訴願人原定於 104 年 2 月 25 日完成申報系爭不動產實價登錄，因訴願人電腦之網路連線或頁面問題，無法順利登入平鎮地政事務所申報完成登錄，又礙於時間交通去到該所時應已關門，訴願人緊急致電該所；經該所接案人員口述，訴願人於 104 年 2 月 26 日上午 10 時前完成登錄，都還可幫忙登打。是訴願人逾期申報係因非可歸責於

己之事由，且訴願人是已知並有處理，非特意忘記而不申報。請撤銷原處分。

四、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未於辦竣系爭不動產所有權移轉登記（即 104 年 1 月 26 日）後 30 日內（104 年 2 月 25 日止），申報登錄系爭不動產

買賣成交案件實際資訊，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有內政部不動產服務業管理作業系統一地政士開業管理查詢網頁列印畫面、平鎮地政事務所 104 年 1 月 23 日收件平資字第 XXXXXX 號土地登記申請書、104 年 2 月 26 日系爭不動產買賣成交案件實際資訊

訊申報書及內政部實價登錄裁處系統網頁列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張因其電腦之網路連線或頁面問題無法登入平鎮地政事務所申報完成實價登錄，經該所接案人員表示，訴願人於 104 年 2 月 26 日上午 10 時前完成登錄，都還可幫忙登

打，是訴願人逾期申報係因非可歸責於己之事由，非特意忘記而不申報云云。按地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務；次按地政士應於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 2 條、第 26 條之 1 第 1 項、第 51 條之 1 及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

法第 8 條第 1 項等規定自明。查本件依卷附平鎮地政事務所 104 年 1 月 23 日收件平資字第 01

4320 號土地登記申請書影本所示，訴願人代理申辦之系爭不動產所有權移轉登記案，業經平鎮地政事務所於 104 年 1 月 26 日辦竣登記，依上開規定，訴願人應於系爭不動產所有權移轉登記辦竣日即 104 年 1 月 26 日後 30 日內，申報登錄系爭不動產買賣成交案件實際資訊

訊，截止日為 104 年 2 月 25 日；惟訴願人至 104 年 2 月 26 日始完成申報登錄系爭不動產買賣

成交案件實際資訊，有 104 年 2 月 26 日系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書及內政部實價登錄裁處系統網頁列印畫面等影本在卷可憑。是原處分機關審認訴願人違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定而為裁處，應無違誤。至訴願人主張因其電腦之網路連線或頁面問題無法登入申報，且平鎮地政事務所接案人員表示，於 104 年 2 月 26 日上午 10 時前登錄

，都還可幫忙登打等節。查本件依原處分機關 105 年 11 月 22 日北市地登字第 10532971300

號函檢送之答辯書陳明略以：「……理由……三、……訴願人為本市開業之地政士，具有地政相關專業知識，且為國家專門職業及技術人員考試合格之專業人員，對實價登錄資訊之時限與確認自應負有高度注意義務，訴願人於接受委託當時，即應就實價登錄資訊於期限內申報預為準備，尚不得以電腦無法登入或網路頁面問題等語推卸責任，訴願人逾期申報實價登錄屬實，自應依法辦理，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，以及促進不動產交易市場健全發展之立法目的……。」另查依卷附平鎮地政事務所 105 年 11 月 11 日平地價字第 1050012612 號函影本所載略以：「主旨：有關貴局（按：原處分機關）函查○○○地政士疑涉違反地政士法一案……說明：……二、本案○○○地政士陳述曾致電本所，本所登錄人員告知明早（按： 104 年 2 月 26 日）10 點前完成登錄，都還可以幫忙登打一節，因時間久遠，確實無從查證。惟依資料顯示○地政士係以自然人憑證（A1）完成實價登錄案件申報，而非臨櫃申報（A3）由本所人員登錄，且申報時間為下午 2 時 30 分，並非一早親臨本所申報，其陳述事項與事實似有矛盾……。」等語；則訴願人所訴因其電腦之網路連線或頁面問題無法

登入申報，且平鎮地政事務所接案人員表示，於 104 年 2 月 26 日上午 10 時前登錄，都還可

幫忙登打等語，依上開說明，委難憑採。從而，原處分機關審認訴願人未依法定期限完成申報登錄系爭不動產買賣成交案件實際資訊，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。

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。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧（公出）

委員 張慕貞（代理）

委員 柯格鐘

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

中華民國 105 年 12 月 29 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）