

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 20 日北市地登字第 10532809900

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

訴願人係領有開業執照之地政士（執照字號：97 北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 4 月 23 日），其向本市中山地政事務所代理申辦 105 年中山字第 XXXXXX 號買

賣登記案（交易標的：臺北市中山區○○街○○號【含土地 1 筆，建物 3 筆，下稱系爭不動產】），經本市中山地政事務所 105 年 7 月 27 日辦竣登記，訴願人並於 105 年 7 月 31 日於網路申報

登錄系爭不動產買賣成交案件實際資訊（申報書序號：A2AC10507310006，下稱申報書）。

嗣訴願人發現系爭不動產成交案件於實價登錄申報時備註欄漏未勾選含增建及未登記建物，乃以 105 年 9 月 23 日申明書向原處分機關申請准予撤銷系爭不動產實價登錄之申報及重新申報。經原處分機關函請臺北市稅捐稽徵處中北分處（下稱本市稅捐處中北分處）就系爭不動產所含增建建物面積，提供資訊，經該分處以 105 年 10 月 12 日北市稽中北甲字第 10563921400 號

函復略以：「主旨：依本分處現有房屋稅籍紀錄表記載，本市中山區興安街 97 號課稅面積為 147m<sup>2</sup>（含建物 94.4m<sup>2</sup>、公共設施 22.6m<sup>2</sup> 及增建 30m<sup>2</sup>）……。」嗣原處分機關比對系爭買賣登記案之申報書與系爭不動產買賣交易契約及上開本市稅捐處中北分處 105 年 10 月 12 日北市稽中北甲字第 10563921400 號函所述之系爭不動產增建面積等資料，審認系爭不動產成交案件明顯包含增建建物部分，本件實價登錄應申報系爭不動產含增建及未登記建物；惟訴願人漏未於申報書備註欄勾選含增建及未登記建物，與實際資訊不符，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

裁罰基準第 2 點規定，以 105 年 10 月 20 日北市地登字第 10532809900 號裁處書處訴願人新臺幣 3

萬元罰鍰，並限期 15 日內重新申報登錄。該裁處書於 105 年 10 月 27 日送達，訴願人不服，於 1

05 年 11 月 14 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、按地政士法第 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。」

內政部 101 年 10 月 19 日台內地字第 1010339352 號函釋：「……說明：一、本部 101 年 6 月 1

8 日台內地字第 1010217549 號令發布之不動產成交案件實際資訊申報書格式，其中不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）備註欄，係指與不動產交易相關資訊未盡事項，可於本欄內註明……。二、……另備註欄註記事項應與交易事實相符，以免有申報不實之疑慮。」

101 年 11 月 28 日台內地字第 1010376515 號函釋：「……故申報不實，不限於價格不實，其他依規定所需申報之實際資訊，如有不實亦應依規定裁罰……。」

101 年 12 月 4 日台內地字第 1010380022 號函：「主旨：為本部不動產成交案件實際資訊申

報登錄系統建置備註欄特殊交易態樣選單……說明：一、按本部發布之『不動產成交案件實際資訊申報書格式』，其中備註欄係指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如房地交易含未登記建物部分……等因素，以致影響交易價格者，均可於該欄內註明……為提升申報義務人申報登錄之作業效率及後續案件之揭露率，經本部歸納整理買賣、租賃及預售屋等各類案件特殊交易態樣（如附件），預計於 12 月份起於申報登錄系統備供申報義務人申報登錄作業時之選取……。」

附件 實價登錄備註欄特殊交易態樣……□2. 含增建或未登記建物……。

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、本件訴願理由略以：

(一) 按地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，其立法意旨在於規範地政士於 30 日內忠實申報成交

案件實際資訊，以確保實價登錄價格符合市場價格。本件訴願人係基於詳盡登記之意圖而主動申報，與故意隱匿或未於 30 日內完成申報之情況顯有不同，應非該當該條規定裁罰之構成要件。

(二) 原處分機關製作申報登錄作業手冊，核其性質非為法律規定，若訴願人僅於備註欄位「補充記載」，並未違背法定 30 日內完成登記之規定，且該作業手冊之各欄位填寫說明第 16 點備註欄所載尚非影響價格之重要因素，原處分機關若以訴願人於備註欄位為補充記載而逕行裁罰，顯未符處罰法定原則。

(三) 又訴願人曾於 101 年 12 月 14 日以電子郵件函詢內政部地政司有關實價登錄備註欄填寫疑義，經該司回復略以，實價登錄備註欄並非必填欄位，倘因無法明確確認而未填寫，與實價登錄不實之疑慮無涉；況訴願人為盡地政士法詳盡登載資料之義務，於原處分機關發現前而主動申請補登備註欄，實無可能有隱匿影響交易價格之意圖。

(四) 另查新北市 105 年度地政士座談會會議決議略以：「本府地政局處理地政士實價登錄有申報不實者，均會給予其陳述意見機會，且地政士如非刻意申報不實，原則上會視個案情形給予免責 1 次，以期地政士爾後能審慎辦理實價登錄申報作業……。」依行政程序法第 6 條平等原則及相同事務相同處理原則，本件備註欄位之補充相較於前揭申報資訊錯誤顯屬輕微，原處分機關應比照上開會議決議，為免責 1 次之情況處理，以符合比例原則。

(五) 末查本件原處分機關於裁罰前未依行政程序法第 102 條規定給予訴願人陳述意見之機會，顯已剝奪訴願人行政程序上之權利，致訴願人無法以書面或到場陳述意見，使訴願人於裁罰前未有釐清之機會，嚴重侵害訴願人權利。

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，有序號：A2AC10507310006 申報書、系爭不動產買賣契約書、本市稅捐處中北分處 105 年 10 月 12 日北市稽中北甲字第 10563921400 號函及訴願人

地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分固非無據。

四、惟查本案依卷附原處分機關 105 年 12 月 5 日北市地登字第 10532996400 號函所附答辯書答

辯內容，原處分機關審認訴願人於 105 年 7 月 31 日於網路申報登錄系爭不動產買賣成交案件申報書備註欄漏未勾選「含增建及未登記建物」，與實際資訊不符，訴願人申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，其理由無非係以系爭不動產交易買賣案件，其含有增建面積高達 30m<sup>2</sup> (9 坪多)，佔本件不動產交易買賣案件總面積 (147m<sup>2</sup>) 比高達 20

%，如此影響價格巨大，實無法認定非屬影響價格之重要因素；且不動產交易買賣案件所含之增建建物，絕大部分即為一般俗稱之違建建物，違建建物不僅恐有違害建物結構安全，亦有遭致拆除之風險，此項因素自然為影響價格之因素，為維護不動產交易市場之健全，自為應於實價登錄揭露之資訊；又內政部亦曾多次闡明，若不動產交易買賣含有增建部分或未辦理保存登記建物，即應就該契約總價予以申報，並於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」，如：內政部所公布之實價登錄 Q&A 亦有此內容，及內政部 101 年 10 月 19 日台內地字第 1010339352 號函、101 年 12 月 4 日台內地字第 101038002

2 號函等規定，皆言明實價登錄案應於備註欄加註「含增建建物或未辦理保存登記建物」。然觀諸上開內政部 101 年 10 月 19 日台內地字第 1010339352 號及 101 年 12 月 4 日台內地

字第 1010380022 號函釋意旨，均未強制規範不動產買賣成交案件實際資訊申報書之備註欄屬必填項目；又訴願代理人曾於 101 年 12 月 14 日以電子郵件函詢內政部地政司有關實價登錄備註欄填寫疑義，經該司回復略以：「……經查實價登錄備註欄並非必填欄位，倘因無法明確確認而未填寫，與實價登錄不實之疑慮無涉……。」此有該電子郵件影本在卷可稽。是有關不動產成交案件實際資訊申報書之備註欄是否屬必填欄位？非無疑義。則訴願人於系爭申報書備註欄漏未勾選含增建及未登記建物，且於原處分機關發現前主動申請補登備註欄，是否該當地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之構成要件，容有報請中央主管機關內政部釋明之必要。又本件既有上述疑義尚待釐清，則原處分機關以訴願人違規事證明確，於裁處前未給予訴願人陳述意見之機會，亦與行政罰法第 42 條規定有違。訴願主張，尚非全無可採。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧  
委員 張慕貞  
委員 柯格鐘  
委員 范文清  
委員 王韻茹  
委員 王曼萍  
委員 陳愛娥

中華民國 106 年 2 月 7 日  
市長 柯文哲  
法務局局長 袁秀慧決行

