

臺北市政府 106.06.12. 府訴二字第 10600090200 號訴願決定書

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 106 年 3 月 10 日北市地登字第 10630260101 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、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 23 日），於 104 年 1 月 15 日就登記收件年字號：104 年信義字 001

590 號買賣登記案，完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號為 A1AD10401150009，下稱申報書）。嗣訴願人以 105 年 10 月 25 日（

收件日）申請書檢送資料要求原處分機關准予更正錯誤，案經原處分機關以訴願人申報書之土地及建物交易價格相反，與契約所載不符，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，且該次係第 2 次違規裁罰，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 11 月 1 日北市地登字第 10532739100

號裁處書處訴願人新臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正。訴願人不服，於 105 年 11 月 28 日向本府提起訴願。

二、經本府以 106 年 2 月 15 日府訴二字第 10600017500 號訴願決定：「原處分關於處訴願人新

臺幣 4 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分；其餘訴願駁回。」嗣原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查後，以 106 年 3 月 10 日北市地登字第 10630260101 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 3 月 13 日送達，訴願人

不服，於 106 年 4 月 7 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 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：……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（下稱裁罰基準）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 日改正： 一、第 1 次至第 3 次處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰。 前項違規次數，係以同一行為人自該次違規之日起，往前

| 回溯二年內受裁罰之次數累計之……。 |

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：本件總價與契約書相同，並無申報不實之情形，訴願人匆忙間將土地與建物價格顛倒登載，係明顯錯置，總價並無錯誤，根本不影響實價登錄之效果，不致影響市場上每坪價格，此屬明顯之筆誤。且本件係訴願人自己發現後主動申請更正，更無所謂申報不實之情形，既然每坪實價無錯誤不實，原處分機關仍予以裁罰，顯屬無理由，請撤銷原處分。

三、查本件前經本府以 106 年 2 月 15 日府訴二字第 10600017500 號訴願決定：「原處分關於處

訴願人新臺幣 4 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之日起 90 日內另為處分；其餘訴願駁回。」撤銷理由略以：「..... 則本件違規日期究為登錄日期？或為辦竣所有權移轉登記 30 日內之期滿次日？或為其他法定日期？已非無疑。..... 原處分機關所陳之違規日期為 104 年 1 月 15 日觀之，訴願人縱曾受原處分機關 105 年 5 月 9 日北市地

登字第 10531042500 號裁處書處分在案，然前述裁處書亦非為 104 年 1 月 15 日起回溯 2 年內

所受之裁罰，..... 本件既有違規之日及回溯 2 年內之受裁罰次數之疑義，而違規之日尚涉及地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之適用，應由原處分機關就前述疑義釐清後再據以處分.....。」

四、嗣經原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查後，審認訴願人係領有開業執照之地政士，其申辦 104 年信義字第 001590 號登記案係於 104 年 1 月 15 日申報實價登錄，訴願人自本

次違規日（104 年 1 月 15 日）起往前回溯 2 年內無裁罰情形，乃認定本次申報不實係訴願人 2 年內第 1 次違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，爰依地政士法第 51 條之 1 及本府處理

違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點丁類規定，以 106 年 3 月 10 日北市地登字第 1063026

0101 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰。有系爭申報書、103 年 12 月 4 日不動產買賣契約書及

訴願人地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件僅係土地與建物價格顛倒登載，總價並無錯誤，不影響實價登錄之效果及市場上每坪價格，此屬明顯之筆誤，又係訴願人主動申請更正，無所謂申報不實之情形云云。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；而第 1 次至第 3 次違規者，處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰，揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項

及第 51 條之 1 規定、裁罰基準第 2 點等規定自明。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，於買賣受託案件向主管機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。查本件原處分機關卷附之申報書影本，其申報人記載為訴願人，而申報書影本之價格資訊欄位記載房地交易總價為 5,280 萬元、土地交易總價為 1,320 萬元、建物交易總價為 3,960 萬元；復依卷附 103 年 12 月 4 日不動產買賣契約書影本，其第 2 條載明買賣總價款為 5,280 萬元整（土地

部分 3,960 萬元，建物部分 1,320 萬元）；是申報書所載之房地交易總價與契約書相符，但土地及建物之交易總價與契約書不符；則本件訴願人申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事證明確，並經前次訴願決定所肯認，是原處分機關審認訴願人本次申報不實係其 2 年內第 1 次違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃依地政士法第 51 條之 1 規

定，裁處訴願人法定最低額罰鍰，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人 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
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清

中華民國

106

年

6

月

委員會 呂曼頤

12

甲长 柯又習

法務局局長 哀秀慧決行

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）