

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 17 日北市地登字第 10630522100 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人係領有本市開業執照之地政士（執照字號：【99】北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國【下同】107 年 6 月 8 日），其於 105 年 11 月 11 日向新北市三重地政事務所（下稱三

重地政事務所）代理申辦 105 年重登字第 173630 號買賣登記案（交易標的：新北市三重區○○○段○○、○○地號土地【權利範圍：5 分之 1】及同區同段 XXXX 建號建物【權利範圍：全部】；下稱系爭不動產），於 105 年 11 月 15 日辦竣所有權移轉登記，並於 105 年 11 月 24 日完成

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 A3FG10511240010，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 2 月 16 日申請書向三重地政事務所申請更正系爭不動產申報價格；案經三重地政事務所審認訴願人上開申報登錄與實際資訊內容不符，涉違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃以 106 年 2 月 21 日新北重地價字第 1064052684 號函移請

原處分機關處理。嗣原處分機關以 106 年 2 月 23 日北市地登字第 10630475000 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 106 年 3 月 10 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 106 年 3 月 17 日北市地登字第 10630522100 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同

）3 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改正。該裁處書於 106 年 3 月 21 日送達，訴願人不服，於 106

年 3 月 30 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 3 條規定：「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。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。前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。」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（	一、處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	
新臺幣：元）或	二、依前項處罰並限期改正，屆期未改正者，應按次處罰。	
其他處罰		
<hr/>		
統一裁罰基準	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	
（新臺幣：元）	正：	
	按次處罰：	
	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）。」

二、本件訴願理由略以：訴願人因辦理多件申報登錄案件，一時疏忽致將系爭不動產之價金由 965 萬元誤繕為 950 萬元，確是無心之過；另本件係由訴願人主動申請更正，非如原處分事實欄所載係由三重地政事務所辦理抽核致之。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不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有申報書、105 年 9 月 19 日不動產買賣契約書、訴願人地

政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張其申報登錄系爭不動產之價金資訊有誤，係無心之過云云。經查：

（一）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；違者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1 等規定自明。查本件依卷附 105 年 9 月

19 日

不動產買賣契約書影本所載，系爭不動產（門牌號碼：新北市三重區○○○路○○號○○樓）之買方為○○○，而依卷附三重地政事務所 105 年重登字第 xxxxxxx 號土地登記申請書及所附資料等影本，系爭不動產之承買人為○○○；惟據內政部地政司實價登錄專區之實價登錄 Q&A 第 19 題，對於私契與公契權利人不一，如買方指定登記名義人，則申報書權利人為土地登記完竣後之登記名義人（公契之權利人）；

而依上開買賣契約書第 5 條約定：「產權移轉及貸款作業.....四、買賣標的產權移轉登記之名義人得由買方指定.....。」準此，系爭不動產登記予○○○，且申報書記載其為權利人，應無違誤；至訴願人於申報登錄系爭不動產之成交案件價金資訊時，應以 105 年 9 月 19 日不動產買賣契約書（私契）所載價金為據，先予敘明。

（二）經查，本件依卷附之申報書影本，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 950 萬元；然依卷附 105 年 9 月 19 日不動產買賣契約書

影

本，其第 16 條載明系爭不動產之買賣總價款為 965 萬元；是申報書所載之房地交易總價與契約書不符；訴願人申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，洵堪認定。且訴願人為領有本市開業執照之地政士（執照字號：【99】北市地士字第 XXXXXX 號），應精通專業法令、實務，並應依法誠信執行業務；則訴願人就其申報不實之違規行為，縱無故意，亦難謂無過失。另原處分事實欄記載：「.....本案.....經新北市三重地政事務所辦理抽核案件時.....發現本案契約書所載價格為 965 萬元.....」等語，與訴願人以 106 年 2 月 16 日申請書向三重地政事務所申

請

更正之事實縱有未合，亦不影響本件違規事實之成立。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依地政士法第 51 條之 1 及裁罰基準等規定，處訴願人 3 萬元罰鍰，並限於文到 15 日內改正，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（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 6 月 12 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如只對本決定罰鍰部分不服者，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）如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起

行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）