

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 6 月 9 日北市地登字第 10631484100 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：95 北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 5 月 2 日）代理申辦本市 105 年內湖字 XXXXXX 號買賣登記案（交易標的：臺

北市內湖區○○段○○地號，土地面積：2,118.90 平方公尺，權利範圍：1/2，土地移轉面積：1,059.45 平方公尺；下稱系爭土地），於 105 年 12 月 28 日辦竣登記，並於 106 年 1 月 16 日

申報登錄不動產買賣成交案件實際資訊（不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號為 A1AC 10601160037，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 5 月 23 日申請書向原處分機關申請將系爭不動產原申報價格整筆買賣總價新臺幣（下同）9 億 1,592 萬元更正為整筆買賣總價之 1/2 即 4 億

5,796 萬元，案經原處分機關以訴願人申報書之房地交易總價，與其不動產買賣契約書所載不符，涉違反地政士法第 26 條之 1 規定，乃以 106 年 6 月 1 日北市地登字第 10631233000 號函請

訴願人於文到 10 日內陳述意見並提供相關證明文件，經訴願人以 106 年 6 月 7 日書面向原處分

機關陳述意見。嗣原處分機關審認訴願人申報書之房地交易總價，與其不動產買賣契約書所載交易總價確有不符，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 106 年 6 月 9 日北市地登字第 1063148410

0 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 3 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正。該原處分於 106

年 6 月 13 日送達，訴願人不服，於 106 年 6 月 28 日向本府提起訴願，7 月 3 日補正訴願程式，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：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……。」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 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：訴願人為地政士，所要陳述者非不承認違法事實，而是本件買賣實價登錄尚未於官方網站上揭露資訊，並未造成市場行情衝擊之負面缺失，應有制止錯誤行為而改正之空間，其行為所造成之法益侵害程度應極為輕微，並不具備實質處罰之違法性；本案係訴願人主動發現錯誤而向原處分機關申請更正，應屬非出於故意或過失之行為，欠缺客觀可罰性條件。

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書所載之不動產交易總價與不動產買賣契約書所載之交易總價確有不符，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有訴願人地政士資訊系統-地政士開業資料查詢列印畫面、不動產數位資料庫公務應用系統-地籍資料查詢列印畫面、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書及 103 年 5 月 21 日房屋及土地預定買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件買賣實價登錄尚未於官方網站上揭露資訊，並未造成市場行情衝擊之負面缺失，應有制止錯誤行為而改正之空間，其行為所造成之法益侵害程度應極為輕微，並不具備實質處罰之違法性；本案係訴願人發現錯誤而主動向原處分機關申請更正，應屬非出於故意或過失之行為，欠缺客觀可罰性條件云云。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、第 51 條之 1 及裁罰基準第 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。查本件訴願人將系爭土地交易價格申報登錄錯誤，為訴願人所不爭，且觀諸卷附○○股份有限公司與案外人○○有限公司、○○○等所簽訂之 103 年 5 月 21 日房屋及土地預定買賣契約書影本，依該契約第 2 條土地總價款為 9 億 1,592 萬元，

惟依該契約第 3 條甲方（即○○股份有限公司）應各別給付二分之一之土地買賣總價款予乙方（即○○有限公司及○○○；又按：二分之一之土地買賣總價款為 4 億 5,796 萬元），惟本件本市 105 年內湖字 219030 號買賣登記案，訴願人就系爭土地（權利範圍：1/2）所申報之不動產買賣成交案件實際資訊申報書申報之房地交易總價卻記載為整筆土地之總價款 9 億 1,592 萬元，是申報書所載系爭土地（權利範圍：1/2）之房地交易總價與不動產買賣契約書所載二分之一之土地買賣總價款確有不符，難認訴願人已盡上開注意義務而無過失，訴願人仍無可免除其申報不實責任。另本件訴願人主張上開違規事項已完成更正，欠缺可罰性條件一節，查該更正係屬事後改善作為，不影響本件違規事實之成立，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴願人申報登錄系爭土地交易總價不實，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

地政士法事件統一裁罰基準第 2 點規定，處訴願人 3 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正，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
委員 張慕貞
委員 柯格鐘
委員 范文清
委員 吳泰雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 106 年 9 月 7 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：臺北市士林區福國路 101 號）