

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 14 日北市地登字第 10631489900 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 7 月 19 日）代理申辦本市 106 年中山字 070850 號買賣登記案（交易標的：臺

北市中山區○○段○○小段○○地號，權利範圍：413/10000 及同區段同小段 XXXX 建號建物（權利範圍：全部）、XXXX 建號建物（權利範圍：1/2）及 XXXX 建號建物（權利範圍：437/1 0000）；下稱系爭不動產），於 106 年 4 月 20 日辦竣登記，並於 106 年 4 月 25 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 A1AC10604250029，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 6 月 5 日更正申請書載明略以，系爭不動產原交易總價為 2,1

43 萬元，然於申報時誤報為 1,300 萬元，請更正交易總價為 2,143 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 7 日北市地登字第 10631265100 號函通知訴願人於文到 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 8 日說明書向原處分機關陳述意見略以，系爭不動產原交易總價為 2,143 萬元，因於申報時看錯他件契約故將交易總價誤植為 1,300 萬元云云。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 14 日北市地登字第 10631489900 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 16 日送達

，訴願人不服，於 106 年 6 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，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：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：訴願人係依限申報實價登錄後，自我檢視發現誤植，隨即主動申請更正，絕無故意或過失或有誤導市場行情之違法行為；且本案從申報登錄日至申請更正日之短暫期間，內政部尚未揭露上開誤植金額供民眾查詢，訴願人未有造成擾亂不動產實價登錄正確性之違法行為產生，何以須受裁罰？又本件交易係採中間付款人機制，對於買賣交易總額之付款流程一律公開透明，申報實價登錄時，怎可能有故意申報不實之動機？則又何須受處分呢？是應將本案裁罰予以撤銷。

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 106 年 3 月 10 日不動產買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其係依限申報實價登錄後，自我檢視發現誤植，隨即主動申請更正，絕無故意或過失或有誤導市場行情之違法行為；且本案從申報登錄日至申請更正日之短暫期間，內政部尚未揭露上開誤植金額供民眾查詢，訴願人未有造成擾亂不動產實價登錄正確性之違法行為產生，何以須受裁罰？又本件交易係採中間付款人機制，對於買賣交易總額之付款流程一律公開透明，申報實價登錄時，怎可能有故意申報不實之動機？則又何須受處分呢？是應將本案裁罰予以撤銷云云。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。查本件原處分機關卷附之申報書影本，其申報人記載為訴願人，而價格資訊欄位記載房地交易總價為 1,300 萬元；復依卷附 106 年 3 月 10 日不動產買賣契約書影本

，第 5 條載明買賣標的總價款 2,143 萬元，是申報書所載之房地交易總價與不動產買賣契約書所載交易總價確有不符；且訴願人以 106 年 6 月 8 日說明書向原處分機關陳述意見時亦表示系爭不動產原交易總價為 2,143 萬元，因於申報時看錯他件契約故將交易總價誤植為 1,300 萬元。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，是原處分機關審認訴願人第 1 次違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃依同法第 51

條之 1 及裁罰基準第 2 點規定，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，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 | 秦 | 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 11 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 2

48 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)