

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 7 月 6 日北市地登字第 10631700500 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 4 月 23 日），於 106 年 4 月 12 日向新北市新店地政事務所跨所申辦登記收件年

字號：106 年店板登字 002200 號買賣登記案，並於 106 年 5 月 3 日完成不動產買賣成交案件實際

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 A1FA10605030004，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 5 月 17 日申請書檢送資料要求管轄上開買賣登記案標的所在地之新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）准予更正交易總價錯誤，案經該所發現該等申報之房地交易總價為新臺幣（下同）2,000 萬元，與不動產買賣契約書所載交易總價為 1,463 萬元不符，因訴願人為本市開業之地政士，乃以 106 年 5 月 31 日新北板地價字第 1063999538 號

函檢附相關資料移請原處分機關辦理。經原處分機關以 106 年 6 月 2 日北市地登字第 10631441300 號及 106 年 6 月 16 日北市地登字第 10631496000 號等 2 函請訴願人於文到 10 日內陳述意見並

提供相關證明文件，經訴願人分別以 106 年 6 月 9 日及 106 年 6 月 27 日書面提出說明略以，106 年

3 月 24 日案外人即買方○○○與賣方○○○至公證人處訂立不動產買賣契約時，約定買賣價金應為 1,463 萬元，○○○其後發現該筆移轉之不動產抵押借款債務金額為 1,950 萬元，故認定價金應為 2,000 萬元，因○○○避不見面辦理契約更正價金，遂通知訴願人以 2,000 萬元申報實價登錄以免逾期；其後訴願人因不動產買賣契約書尚未更正完成，只得於 106 年 5 月 17 日至板橋地政事務所申請更正以上開契約約定價金 1,463 萬元申報。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 7 月 6 日北市地登字第 10631700500 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰，並限於文

到 15 日內改正。該裁處書於 106 年 7 月 10 日送達，訴願人不服，於 106 年 7 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 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……。」

內政部 101 年 11 月 28 日台內地字第 1010376515 號函釋：「一、按『不動產成交案件實際

資訊申報登錄及查詢收費辦法』第 3 條規定『買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：……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。……』……。二、本部 101 年 11 月 21 日邀集各直轄市、縣（市）政府及相關單位開會研商有案，其會議結論（一）『按平均地權條例第 47 條及第 81 條之 2 條規定：【權利人應於買賣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。】、【違反第 47 條第 2 項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上……】地政士法及不動產經紀業管理條例亦有類似規定，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。至於申報登錄不實與否，係屬個案事實認定……。』」

106 年 3 月 13 日台內地字第 1060407216 號函釋：「主旨：有關貴府函詢不動產成交案件實

際資訊申報登錄（以下簡稱實價登錄）案件於申報期限屆滿後，撤銷重新申報，是否屬逾期申報案件 1 案……說明：……二、按平均地權條例第 47 條、地政士法第 26 條之

及不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 已明定實價登錄申報人應於買賣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.....三、承上，實價登錄案件於申報登錄完成且申報限期屆滿後，因申報內容有誤，經地政機關通知或申報人自行申請更正者，非屬逾期申報案件，應依本部 101 年 11 月 28 日台內地字第 1010376

515 號函規定辦理。惟類此案件如經各直轄市、縣（市）政府限期改正而未改正或逾期改正者，仍視為逾期申報.....。」

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。 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：訴願人依規定期限內申報實價登錄，事後發覺申報內容有誤，亦依相關法令儘速辦理更正，撤銷原案重新申報，實非故意違反地政士法之相關規定；地政士之執行業務係屬勞務收入，所得微薄，請依內政部 106 年 3 月 13 日台內地字第 10604072

16 號及 101 年 11 月 28 日台內地字第 1010376515 號等 2 函規定辦理，准予撤銷裁處書。

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、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書及 106 年 3 月 24 日不動產買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於規定期限內申報實價登錄，事後發覺申報內容有誤，亦依相關法令儘速辦理更正，撤銷原案重新申報，實非故意違規；地政士勞務收入所得微薄，請依內政部 106 年 3 月 13 日台內地字第 1060407216 號及 101 年 11 月 28 日台內地字第 1010376515 號等 2

函意旨撤銷裁處書云云。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，而價格資訊欄位原繕打房地交易總價為 2,000 萬元（惟經訴願人塗改為 1,463 萬元，申報書下方並蓋有「撤銷」章戳）；復依卷附 106 年 3 月 24 日不動產買賣契約書影本，第 2 條載明買賣總價款為 1,463 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；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本

次申報不實係第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。訴願人主張本案係撤銷發現錯誤之原申報再行申報，請依內政部106年3月13日台內地字第1060407216號及101年11

月28日台內地字第1010376515號等2函意旨撤銷裁處書等語。惟查101年11月28日台內地

字第1010376515號函釋意旨係強調申報不實不限於價格不實，其他依規定需申報之實際資訊如有不實，亦應依規定裁罰；106年3月13日台內地字第1060407216號函釋係對逾期

申報之認定予以闡明，與本件申報不實之事實無關；訴願人此部分之主張，不足採據。

從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 106 年 10 月 6 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）