

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 14 日北市地登字第 10631731700 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：103 北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 6 月 18 日），於 106 年 3 月 17 日向新北市板橋地政事務所代理申辦 106 年板

登字 052710 號買賣登記案〔交易標的：新北市土城區○○段○○地號（權利範圍：1/20）、○○地號（權利範圍：1/5）及同區段 XXXX 建號建物（權利範圍：全部）；下稱系爭不動產〕，於 106 年 3 月 24 日辦竣登記，並於 106 年 4 月 11 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 A1FA10604110255，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 6 月 15 日更正申請書載明略以，系爭不動產房地交易總價為新臺幣（下同）680 萬元，然於申報時誤申報為 588 萬元，經檢查發現錯誤後隨即申請更正，希望能視為主動更正，且為登記助理員誤報，給予免罰。案經新北市板橋地政事務所查認本案疑涉違反不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 11 條及地政士法第 26 條之 1 等規定，因訴願人之營業地址在本市，該所乃以 106 年 6 月 26 日新北板地價字第 1064001162 號函移請原處分機關辦理

。嗣原處分機關以訴願人申報書之系爭不動產房地交易總價，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 第 1 項規定，乃以 106 年 6 月 28 日北市地登字第 10631682700 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，經訴願人及其登記助理員○○○於 106 年 7 月 10 日以說明書向原處分機關陳述意見略以，系爭不動產交易總價為 680 萬元，因

於申報時拿錯契約書，將銀行貸款金額申報為實際成交價，經檢查發現誤植價金，隨即於次日前往新北市板橋地政事務所主動通報申請更正，系爭案件自始至終皆為登記助理員○○○

辦理，訴願人若因此再受罰實在太不公平云云。嗣原處分機關審認訴願人申報書之系爭不動產房地交易總價，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，且屬 2 年內第 2 次違規，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 14 日北市地登字第 10631731700 號裁處書（即訴願書所

指通知書編號 106B00000149，下稱原處分）處訴願人 4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正。該原處分於 106 年 7 月 20 日送達，訴願人不服，於 106 年 8 月 7 日向本府提起訴願，8 月 8 日補

充訴願理由，8 月 10 日及 11 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。」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

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。」

最高行政法院 100 年度 8 月份第 2 次庭長法官聯席會議決議：「……行政罰法施行後（包括行政罰法施行前違反行政法上義務行為於施行後始裁處之情形），同法第 7 條第 2 項：『法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法

上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。』法人等組織就其機關（代表人、管理人、其他有代表權之人）之故意、過失，僅負推定故意、過失責任，人民就其使用人或代理人之故意、過失所負之責任，已不應超過推定故意、過失責任，否則有失均衡。再法人等組織就其內部實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，係負推定故意、過失責任。此等組織實際行為之職員、受僱人或從業人員，為法人等組織參與行政程序，係以法人等組織之使用人或代理人之地位為之。此際，法人等組織就彼等之故意、過失，係負推定故意、過失責任，則除行政罰法第7條第2項情形外，人民以第三人為使用人或委任其為代理人參與行政程序，具有類似性，應類推適用行政罰法第7條第2項規定，即人民就該使用人或代理人之故意、過失負推定故意、過失責任。」

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。 前次違規次數，係以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯2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、本件訴願及補充理由略以：本案實際執行業務者非訴願人，而係登記助理員○○○（即訴願代理人）全程辦理，本案疏失既由登記助理員造成，絕無由訴願人負擔責任與罰鍰之理；且本案自我檢視發現誤植，隨即主動依法申請更正，請酌情撤銷裁處或降低裁罰金額；本案與前案為完全不同性質事件，不符裁罰基準加重處罰之要件。

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系爭不動產交易總價與其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，有訴願人地政士開業資料查詢列印畫面、申報書及 106 年 1 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、至訴願人主張其非本案實際執行業務者，而係登記助理員○○○全程辦理，本案疏失既由登記助理員造成，絕無由訴願人負擔責任與罰鍰之理；且本案自我檢視發現誤植，隨即主動依法申請更正；又本案與前案為完全不同性質事件，不符裁罰基準加重處罰之要件云云。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注意義務，而認其無故意或過失。

(二) 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系爭不動產房地交易總價為 588 萬元；復依卷附 106 年 1 月 10 日不動產買賣契約

書

影本，第2條載明系爭不動產買賣總價款為680萬元，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；且訴願人及其登記助理員○○○於106年7月10日以說明書向原處分機關陳述意見時亦表示系爭不動產交易總價為680萬元，因於申報時拿錯契約書，將銀行貸款金額申報為實際成交價；退步言之，本件縱如訴願人所述本案實際執行業務者非訴願人，而係由登記助理員○○○（即訴願代理人）全程辦理，惟查該登記助理員○○○係受僱於訴願人執行業務，訴願人對其本負有指揮監督之義務，因其登記助理員之故意或過失致違反行政法上義務，參照最高行政法院100年度8月份第2次庭長法官聯席會議決議：「……人民以第三人為使用人或委任其為代理人參與行政程序……應類推適用行政罰法第7條第2項規定，即人民就該使用人或代理人之故意、過失負推定故意、過失責任。」之意旨，訴願人仍應就該使用人或代理人之故意、過失負推定故意、過失責任；另本案據原處分機關答辯陳明略以：「……理由……五、……訴願人前因逾期未申報，本局業以105年7月29日北市地登字第10531909200號裁處書裁罰3萬元在案，本

案

訴願人實價登錄申報不實，違反地政士法第26條之1第1項規定，訴願人前次及本次均違反相同法條……參照該裁罰基準，違反地政士法第26條之1均訂於同一違規事件中，該裁罰基準第2點類別丁違規事件規定：『一、第1次至第3次處3萬元以上

5萬元以下罰鍰。……前次違規次數，係以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯2年內受裁罰之次數累計之。』……考量訴願人回溯2年內違規次數，並參照第1次至第3次每次遞加罰鍰1萬元之意旨，於第2次違規時，處4萬元罰鍰……。

」是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，原處分機關審認訴願人係第2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4萬元罰鍰並限期改正，並無違誤。至訴願人主張本案係其主動申請更正一節，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，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，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

中華民國

106

年

10

月

31

日

委員 范文清

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

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）