

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因不動產成交案件實際資訊申報登錄事件，不服原處分機關民國 106 年 8 月 7 日北市建地籍字第 10631427900 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係本市萬華區○○路○○號○○樓之○○等房地權利人（即買賣登記案件之買方），於民國（下同）106 年 8 月 3 日以不動產成交案件實際資訊申報書向原處分機關申請實價登錄申報，經原處分機關以同日期第 10631427900 號收文。經查該買賣登記案件（106 年收件萬華字第 088150 號）係委託地政士申請登記，實價登錄應由地政士申報，本案訴願人非實價登錄之申報義務人，原處分機關乃以 106 年 8 月 7 日北市建地籍字第 10631427900 號函復訴願人免予申報。訴願人不服，於 106 年 8 月 15 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、按平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項規定：「權利人應於買賣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。」「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。……。」

地政士法第 1 條規定：「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。」第 2 條規定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」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。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條規定：「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。……。」

臺北市府 101 年 7 月 9 日府地開字第 10131660200 號公告：「主旨：公告本府受理有關地

政士申報登錄土地及建物買賣成交案件實際資訊之業務委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 101 年 8 月 1 日起生效。依據：……二、地政士法第 26 條之 1 第 2 項。…

……四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 6 條。……」

二、本件訴願理由略以：買賣案件因賣方指定地政士辦理過戶登記，並無授權處理實價登錄，故過戶完成，雙方授權事項即已中止，查無法規禁止權利人實價登錄，自應准許權利人申報。

三、查本件買賣登記案件（106 年收件萬華字第 088150 號）係由訴願人與案外人○○股份有限公司雙方委託代理人○○○地政士申請登記，有該買賣登記案件（106 年收件萬華字第 088150 號）土地登記申請書影本附卷可稽；依前揭規定，應由地政士申報登錄，權利人免予申報，原處分機關函復訴願人免予申報，自屬有據。

四、至訴願人主張買賣案件因賣方指定地政士辦理過戶登記，並無授權處理實價登錄，故過戶完成，雙方授權事項即已中止，查無法規禁止權利人實價登錄，自應准許權利人申報云云。惟依平均地權條例第 47 條第 2 項及第 3 項、地政士法第 26 條之 1 第 1 項及不動產成交

案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 2 條等規定，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄，權利人免申報登錄成交案件實際資訊。雖訴願人主張並無授權地政士處理實價登錄，惟依前揭平均地權條例及地政士法等相關規定，為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，該等法律業課予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之法定義務，與訴願人是否特別授權地政士處理實價登錄無涉；且本案應申報不動產成交案件實際資訊之義務人即受託辦理買賣登記之地政士業已依法完成申報程序。訴願主張，有所誤解，委難採據。從而，原處分機關函復訴願人免予申報，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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 盛 子 龍

中華民國 106 年 11 月 8 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

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）