

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 11 月 3 日北市地登字第 10632945200 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），代理申辦本市 106 年信義字第 XXXXXX 號買賣登記案（交易標的

：臺北市信義區○○段○○小段○○地號，權利範圍：670/10000 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：667/10000）及 XXXX 建號建物（權利範圍：1/33）；下稱系爭不動產），於 106 年 7 月 21 日辦竣登記，並於 106 年 8 月 28 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 A2AD1060828 0019，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 10 月 11 日說明書載明：「不動產買賣成交案件實際資訊申報書申報書序號 A2AD10608280019，因房地交易總額申請錯誤，今附不動產買賣契約實際買賣總價款為新台幣伍仟貳佰萬元正，請准予更正……。」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 10 月 12 日北市地登字第 10632644800 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 10 月 25 日陳述書向原處分機關陳述意見：「……二、陳述人 106 年 7 月 21 日到松山地政事務所申報本件不動產買賣成交資訊申報。因當日未帶本件買賣契約書，口頭向松山地政事務所承辦人○○○幫忙打字申報。我當時恰好有電話進來，忙於接聽電話，嗣後未詳細核對登錄項目及總價等即用印完成申報。三、陳述人 106 年 10 月初在內政部不動產實際資訊網頁，發現本件不動產買賣總價新台幣伍仟伍佰萬元，與實際買賣總價新台幣伍仟貳佰萬元及面積等登記不符……。106 年 10 月 11 日即到松山地政事務所申請更正本件總價新台幣伍仟貳佰萬元……。四、本件申報有誤事，『緣由承辦人員打字錯誤及陳述人疏忽未詳核對等』所造成……。」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
11

月 3 日北市地登字第 10632945200 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰
鍰，並限期於文到 15 日內改正。該原處分於 106 年 11 月 7 日送達，訴願人不服，於 106 年 12
月 5

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：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、單位個數、單位類別、單位總價、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。

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：本件不動產買賣價款申報，因承辦人員幫忙打字填寫，可能聽錯或筆誤，將買賣價款 5,200 萬元，筆誤為 5,500 萬元，訴願人當時因忙於接電話，未詳核對買賣價款以致筆誤申報；訴願人發現本件不動產買賣價款有誤即主動申請更正，並無以不正常行為或違反業務上應盡義務，並無違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，且未有損害他人權益之情事，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，經原處分機關審認其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、卷附○○段○○小段 XXXX 建號建物標示部、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書及 106 年 7 月 2 日不動產買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件不動產買賣價款申報，因承辦人員幫忙打字填寫，可能聽錯或筆誤，將買賣價款 5,200 萬元，筆誤為 5,500 萬元，訴願人當時因忙於接電話，未詳核對買賣價款以致申報有誤；訴願人發現本件不動產買賣價款有誤即主動申請更正，並無以不正常行為或違反業務上應盡義務，未違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，且無損害他人權益云云。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 5,500 萬元；復依卷附 106 年 7 月 2 日不動產買賣契約書影本，第 1 條載明買賣總價款 5,200 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 10 月 25 日陳述書向原處分機關陳述意見時亦表示本件申報有誤係因承辦人員打字錯誤及陳述人（即訴願人）疏忽未詳核對等所造成；基此，訴願人既自承其於本件房地總價之申報有疏失且事實上亦使用他人參與行政程序，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..... 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..... 之故意、過失負推定故意、過失責任。」之意旨，訴願人亦應就其使用人即承辦人員之故意、過失負推定故意、過失責任。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 王韻茹
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 盛子龍

中華民國 107 年 2 月 13 日
市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如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）