

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 10 月 26 日北市地登字第 10632680000

號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事 實

一、訴願人係領有本市開業執照之地政士（執照字號：【100】北市地士字第 xxxxxx 號，執照有效期限：民國【下同】108 年 10 月 4 日），其受託以桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政事務所）收件字號 104 年壠登字第 xxxxxx 及第 xxxxxx 號買賣登記案，分別就建物門牌位於桃園市中壢區○○路○○段○○號○○樓之建物及土地申請所有權移轉登記予案外人○○○（下稱○君），另就建物門牌位於上址○○號○○樓之建物及土地（與上開房地合稱系爭不動產）申請所有權移轉登記予案外人○○○（下稱○君）；並依○君、○君與○○股份有限公司（下稱○○公司）之預定買賣契約書所載之房地總價款，於 104 年 3 月 13 日（即辦竣上開所有權移轉登記 30 日內）完成不動產成交案件實際資訊之申

報登錄（上開 2 件買賣登記案之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號分別為 A1HB10403130039 及 A1HB10403130046，下合稱 104 年申報書）。

二、嗣訴願人以 106 年 9 月 19 日（收件日）申請書向中壢地政事務所申請更正系爭不動產交易總價之申報價格；案經桃園市政府地政局審認訴願人涉違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，因訴願人於本市開業，乃移請原處分機關處理。嗣原處分機關以 106 年 9 月 25 日北市地登字第 10632579200 號函通知訴願人於文到 10 日內就其所涉上開違反地政士法情事陳述意見，經訴願人於 106 年 10 月 6 日（收件日）以書面向原處分機關陳述意見。原處分機關審認訴願人違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定屬實，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 點等規定，以 106 年 10 月 26 日北市地登字第

632680000 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，另因訴願人已

完成申報，無須限期改正。該裁處書於106年10月30日送達，訴願人不服，於106年11月

6日向本府提起訴願，12月6日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按地政士法第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、第2項及第5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。」「前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。」「第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」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1條規定：「本辦法依……地政士法第二十六條之一第五項……規定訂定之。」第2條第1項第1款規定：「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，得會同申報或協議由一人申報。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。」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：……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。……。前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。」第11條第3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。」

內政部101年8月8日內授中辦地字第1016037878號函釋：「……說明：……三、……

委

託代銷契約期間成交之預售屋案件（簽訂預售屋買賣契約），買受人又自行或委託他人……轉售予第3人（簽訂權利買賣契約），並與起造人或建築業更換原買賣契約（即變更買受人名稱等）……日後興建完成後委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應……由地政士申報登錄預售屋買賣契約所載價格等相關資訊。」

102年11月4日內授中辦地字第1026038124號函釋：「主旨：有關預售屋換約後於建物

所

有權第一次登記後之買賣不動產成交案件實際資訊申報登錄疑義……。說明：……二、……有關不動產代銷經紀業受託銷售之預售屋，於委託代銷契約期間成交之預售屋案件

（簽訂預售屋買賣契約），買受人又自行……轉售予第 3 人（簽訂權利買賣契約），並與起造人或建築業更換原買賣契約（即變更買受人名稱等），依上開規定，不動產代銷經紀業應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊（預售屋買賣契約所載相關資訊）。至於不動產代銷經紀業已申報登錄之預售屋案件，日後興建完成後委託地政士申請買賣移轉登記者，仍應依平均地權條例第 47 條第 3 項及地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定由地政士申報登錄實際交易等相關資訊……。」

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：「本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）」

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。……

公

告事項：……二、委任事項如下：……（三）違反地政士法之裁處作業（地政士法……第 51 條之 1）。」

二、本件訴願及補充理由略以：系爭不動產預售簽訂買賣合約皆由公司之銷售業務部門完成

，訴願人皆未參與。系爭不動產預售買賣合約書之客戶因財務關係，未完成興建即自行找其他仲介、地政士事務所辦理出售，雙方自行簽約，擇期才前往建設公司換約，三方達成預售期間未付款項由新承購人承擔，將來所有權利歸屬新權利人，建設公司重作預售契約書，僅將權利人名義變更為新所有人，無法區分出有換約關係。訴願人所登錄內容與建設公司提供之契約完全相符，訴願人於實價登錄時已盡善良管理人之查證責任，非故意虛偽登錄，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，受託申辦系爭不動產之所有權移轉登記，並於辦竣登記 30 日內申報登錄權利人○君、○君所有房地之交易總價金額分別為 1,038 萬元及 1,000 萬元，皆與該 2 人為買方、○○公司為賣方之預定買賣契約書所載房地總價款相同；有系爭不動產異動索引、104 年申報書、系爭不動產之土地房屋預定買賣契約書及訴願人地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽。而據訴願人 106 年 9 月 19 日（收件日）申請書影本記載略以，其本次向中壢地政事務所申請系爭不動產交易總價之更正，係因上開經登錄之申報價格為權利人○君、○君提出異議，經訴願人查得○君、○君均係由其等之前手承購預售屋，依其等 2 人分別與系爭不動產預定買賣契約書原買方間之買賣契約書等影本，可知○君、○君承購系爭不動產之金額分別為 1,200 萬元及 1,238 萬元，且雙方至○○公司換約時，係將系爭不動產預定買賣契約書之買方分別變更為○君、○君；另經訴願人依更正後之金額完成申報在案。是依原處分之事實欄記載：「一、本案受處分人……發現申報價格資訊誤申報……主動……申請更正為 1,238 萬元及 1,200 萬元……。二、……本案申報不實屬實……另本案業已完成申報，無須限期改正。」及原處分機關 106 年 11 月 27 日北市地登字第 10632695800 號函所附訴願答辯書陳明略以：

「

……理由……三、卷查，本案訴願人申報桃園市 104 年壠登字第 xxxxxx 號、xxxxxx 號實價登錄案不實，登錄買賣總金額錯誤……訴願人尚難以預售屋買賣雙方私下找補，並未告知為由，冀邀免責……。」等內容，可知原處分機關係以上開 104 年申報書申報登錄之系爭不動產交易總價不實，認定訴願人違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定予以裁罰，原處分固非無據。

四、惟按行政程序法第 5 條規定：「行政行為之內容應明確。」另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；又成交案件實際資訊之類別及內容包含房地交易總價之價格資訊等；揆諸地政士法第 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 3 條等規定自明。而預售屋買賣契約之買受人自行轉售予第三人（簽訂權利買賣契約），並與起造人或建築業更換原買賣契約（即變更買受人名稱等），於建物興建完成、地政士受託申辦買賣移轉登記後，地政士應申報登錄之不動產交易價格實際資訊，究係預售屋買賣契約之價格，

抑或權利買賣契約之價格？依前揭內政部 101 年 8 月 8 日函釋意旨，係指要求地政士申報預售屋買賣契約所載價格，而前揭內政部 102 年 11 月 4 日函釋則認為地政士應申報登錄實際交易等相關資訊，則於上開情形地政士究應申報之價格為何，似有不明。

五、復按地政士法第 26 條之 1 第 1 項所定成交案件實際資訊，應係以地政士受託辦竣之買賣所有權移轉登記案件為據。本件自○君、○君與原買方之買賣契約書等影本內容以觀，該等契約性質上應屬原買方將其取得承購預售屋預定買賣權利轉售予○君、○君之權利承購契約，與訴願人受託申辦系爭不動產所有權移轉登記案之原因關係即○君、○君和建設公司間之預售屋買賣契約係屬不同之法律關係，個別契約約定之買賣價金不相影響。準此，訴願人 104 年申報書記載之系爭不動產交易總價，既係依權利人○君、○君與建設公司間之系爭不動產預定買賣契約書約定之房地總價款 1,038 萬元及 1,000 萬元為申報登錄，則訴願人 104 年申報書申報之房地交易總價是否非屬實際資訊而有違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之情事？申言之，本件系爭不動產交易總價之實際資訊，究應以權利人○君、○君與建設公司間之系爭不動產預定買賣契約書約定之房地總價款為據？抑或是○君、○君與原買方之權利承購契約所載價金為據？揆諸上開規定及函釋意旨，不無疑義。事涉類此案件適用地政士法第 26 條之 1 第 1 項所定構成要件之疑義，容有報請中央主管機關內政部釋明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 3 月 5 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行