

臺北市政府 107.03.19. 府訴二字第 10709075100 號訴願決定書

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 12 月 8 日北市地登字第 10633132000 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：98 北市地士字第 xxxxxx 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 5 月 26 日），於 106 年 10 月 13 日向新北市瑞芳地政事務所（下稱瑞芳事務所

）申辦登記收件字號：106 年汐瑞登字第 xxxxxx 號買賣登記案，經瑞芳事務所查得該案應於 106 年 10 月 16 日辦竣所有權移轉登記之 30 日（即 106 年 11 月 15 日）內完成不動產成交案件實際

資訊之申報登錄（下稱實價登錄），惟查訴願人遲至 106 年 11 月 16 日始完成實價登錄，因訴願人為本市開業之地政士，乃以 106 年 11 月 20 日新北瑞地價字第 1064052447 號函移請本府辦

理。經原處分機關以 106 年 11 月 22 日北市地登字第 10609808600 號函請訴願人陳述意見並提供

相關資料，經訴願人於 106 年 12 月 6 日（收件日）以書面提出說明係因系爭買賣契約出賣人突然往生，並受託辦理其遺產繼承登記，故忘記須按期辦理前開案件實價登錄。嗣原處分機關審認訴願人未於本案買賣受託案件辦竣所有權移轉登記 30 日內完成實價登錄，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 12 月 8 日北市地登字第 10633132000 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）

3 萬元罰鍰。該裁處書於 106 年 12 月 12 日送達，訴願人不服，於 106 年 12 月 27 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 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 8 條第 1 項規定：「權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。」

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 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、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人辦理本件所有權移轉登記完成後，從未接到主管單位瑞芳事務所之通知，告知本件已屆期應辦理實價登錄，此與訴願人在臺北市辦理所有權移轉登記完成後都會接到主管之地政局通知辦理申報實價登錄流程不符；訴願人只遲延 1 天申辦實價登錄，係因瑞芳事務所漏未通知所致，非得歸責於訴願人。
- (二) 地政士在申報實價登錄是為了替政府建置不動產交易之實價系統，如此應是地政士在協助政府機關完成行政手段，不應對協助者之地政士更科以重罰，超過登錄期限 1 天即科以 3 萬元之重罰，難以信服。

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未於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記（106 年 10 月 16 日）30 日（即 106 年 11 月 15 日）內完成實價登錄，違反地

政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有瑞芳事務所 106 年 11 月 20 日新北瑞地價字第 10640

52447 號函、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書、異動索引內容列印畫面及訴願人地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其辦理本件所有權移轉登記完成後，瑞芳事務所未通知辦理實價登錄，本件遲延 1 天非得歸責於訴願人；地政士協助政府機關完成實價登錄，不應對其更科以重罰，超過登錄期限 1 天即科以 3 萬元之重罰，難以信服云云。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；揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1 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時限之遵守及義務確實履行，以完成實價登錄之法定義務。是以地政士就實價登錄時限之遵守及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。查訴願人受託申辦 106 年汐瑞登字第 xxxxxx 號買賣登記案係於 106 年 10 月 16 日辦竣
所
有權移轉登記，其至遲應於 106 年 11 月 15 日前完成本件實價登錄；惟訴願人遲至 106 年
11
月 16 日始完成實價登錄，已逾地政士法第 26 條之 1 第 1 項所定之法定申報期限；是原處
分
機關審認訴願人違反該條項規定，並依同法第 51 條之 1 規定處訴願人法定最低額罰鍰，
並無違誤。復查地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，並無先行通知，逾期未申報始得予以處
罰之規定，訴願人尚難執此而邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認訴
願人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，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 點規定處訴願人法定最低額 3 萬元罰
鍰，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 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 建 宏

中華民國 107 年 3 月 19 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）