臺北市政府 107.03.28.　府訴二字第 10709080700 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 11 月 30 日北市地登字第 10633092600

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 6 月 7 日〕，於 106 年 8 月 14 日向新北市三重地政事務所申辦登記收件年字號

：106 年重板登字 xxxxxx 號買賣登記案，並完成不動產買賣成交案件實際資訊之申報登錄（不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號為 A1FA10608290002，下稱申報書）。嗣訴願人以 106 年 11 月 10 日實價登錄逾申報期限案件更正申報內容申請書檢送不動產買賣合約書影本向新北市板橋地政事務所（下稱板橋事務所）申請更正買賣總價登錄錯誤，案經板橋事務所發現上開申報之房地交易總價為新臺幣（下同） 750 萬元，與不動產買賣合約書所載交易總價為 828 萬元不符，因訴願人為本市開業之地政士，乃以 106 年 11 月 13 日新北板地價字第 1064

011200 號函移請原處分機關辦理。經原處分機關以 106 年 11 月 16 日北市地登字第 10633080100

號函請訴願人於文到 10 日內陳述意見並提供相關證明文件，經訴願人以 106 年 11 月 21 日陳述

書提出說明本案登錄係因忙中有錯，此一疏忽並無申報不實之故意；嗣原處分機關審認訴願人申報書之房地交易總價，與其不動產買賣合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 30 日北市地登字第 10633092600 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰，並限

於文到 15 日內改正。該裁處書於 106 年 12 月 4 日送達，訴願人不服，於 107 年 1 月 3 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：.....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 5 項規定：「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。」

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。 ……

	前項違規次數，係以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二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）訴願人於期限內向主關機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並無違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定。

（二）本案係由訴願人自行發現錯誤，並通報主管機關板橋事務所辦理更正，顯見訴願人並無故意登錄不實之犯意，訴願人應符免罰之情形。

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不動產交易總價與不動產買賣合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，有內政部不動產服務業管理作業系統－地政士開業管理查詢列印畫面、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書及 106 年 8 月 1 日不動產買賣合約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其於期限內向主關機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並無違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定；且本案係由其自行發現錯誤，並通報主管機關板橋事務所辦理更正，顯見訴願人並無故意登錄不實之犯意，應予免罰云云。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 750 萬元；復依卷附 106 年 8 月 1 日不動產

買賣合約書影本，第 2 條載明買賣價款總金額 828 萬元，是申報書所載之房地交易總價與不動產買賣合約書所載交易總價確有不符；且訴願人以 106 年 11 月 21 日陳述書向原處分機關陳述意見時亦表示本件總價登錄錯誤係因忙中有錯所致。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本次申報不實係其 2 年內第 1 次違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，乃依地政士法第 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　吳　秦　雯

委員　王　曼　萍

委員　盛　子　龍

委員　劉　昌　坪

中華民國　107　年　3　月　28　日

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）