

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 107 年 4 月 19 日北市地登字第 10731116800 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：【94】北市地士字第 XXXXXX 號，執照有效期限：民國【下同】111 年 4 月 23 日），於 106 年 12 月 16 日向新北市三重地政事務所（下稱三重事

務所）申辦收件字號：106 年重板登字第 XXXXXX 號買賣登記案，就案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人（下稱○君等 5 人）共有之新北市土城區○○段○○及○○地號等 2 筆土地（土地權利範圍每筆均各 945 分之 4，合計均各為 945 分之 20，下稱系爭○○及○○地號土地）申請所有權移轉登記予買受人○○○，並於 107 年 1 月 10 日完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（上開買賣登記案之不動產買賣成交案件實際資訊申報書序號為 A1FA10 701100036，下稱 107 年申報書）。嗣新北市板橋地政事務所（下稱板橋事務所）函請訴願人提供系爭○○及○○地號土地買賣契約書影本進行查核，發現申報之系爭○○及○○地號土地（土地權利範圍均各為 945 分之 20）交易總價為新臺幣（下同）20 萬 2,000 元，與○君等 5 人就其等分別共有上開 2 筆土地（土地權利範圍每筆均各 945 分之 4）分別與買受人○○○簽訂之土地買賣契約書所載買賣價金各為 20 萬 2,000 元，系爭○○及○○地號土地之交易總價合計為 101 萬元（20 萬 2,000 元 X5）不符；因訴願人為本市開業之地政士，板橋事務所乃以 10

7 年 3 月 27 日新北板地價字第 1073995181 號函移請原處分機關辦理。經原處分機關以 107 年 3 月

29 日北市地登字第 10731005900 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，訴願人嗣以 107 年 4 月 16 日陳述書說明本案有 5 份契約書，每份買賣價金均為 20 萬 2,000 元，共

101 萬元，其誤以 1 份契約書為代表登錄即可，故僅登錄價金 20 萬 2,000 元。嗣原處分機關審認訴願人申報之系爭○○及○○地號土地交易總價，與○君等 5 人之土地買賣契約書 5 份之交

易總價確有不符，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，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 107 年 4 月 19 日北市地登字第 10731116800 號

裁處書處訴願人 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 107 年 4 月 23 日送達，訴願人不服，於 107 年 5 月 23 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 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……等資訊。……。」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。」

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。 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：本案 5 位地主分別出售其所有道路用地土地持分，共有 5 份契約書，每份買賣價金均為 20 萬 2,000 元，共 101 萬元，訴願人誤以 1 份契約書為代表登錄即可，

故僅登錄價金 20 萬 2,000 元；因本案係道路用地買賣，故於辦理實價登錄時即註明「其交易價格可能異於市場正常交易價格」，訴願人並無操縱市場價格之意圖；自實價登錄制度 101 年 8 月實施以來訴願人即配合辦理，並無失誤之處，請免予罰鍰。

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系爭○○及○○地號土地交易總價 20 萬 2,000 元，與○君等 5 人之土地買賣契約書 5 份之交易總價 101

萬元 (20 萬 2,000 元 X 5) 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、三重事務所 106 年收件重板登字第 XXXXXX 號土地登記申請書、107 年申報書及○君等 5 人之土地買賣契約書 5 份等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案係道路用地買賣，其於辦理實價登錄時即註明「其交易價格可能異於市場正常交易價格」，並無操縱市場價格之意圖；且自實價登錄制度實施以來即配合辦理，並無失誤之處云云。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；違者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1 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。查本件依卷附 107 年申報書影本記載，申報人為訴願人，交易標的清冊欄記載系爭○○及○○地號土地（土地權利範圍各為 945 分之 20），而價格資訊欄記載土地交易總價為 20 萬 2,000 元；惟○君等 5 人係就其等分別共有系爭○○及○○地號土地（土地權利範圍每筆均各 945 分之 4）分別與買受人簽訂土地買賣契約書，第 2 條均載明買賣價金計為 20 萬 2,000 元，是系爭○○及○○地號土地交易總價應為 101 萬元（20 萬 2,000 元 X 5)

。準此，107 年申報書所載之系爭○○及○○地號土地交易總價為 20 萬 2,000 元，即與○君等 5 人之土地買賣契約書 5 份之交易總價 101 萬元（20 萬 2,000 元 X 5）確有不符；且訴

願人以 107 年 4 月 16 日陳述書向原處分機關陳述意見時亦表示本案總價登錄錯誤係因其誤以 1 份契約書為代表登錄即可所致。是本件訴願人申報土地交易總價不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事證明確，原處分機關依同法第 51 條之 1 規定裁處訴願人，並

無違誤；訴願人尚難以其誤以 1 份契約書登錄即可、其無操縱市場價格意圖等為由，主張免責。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，另因訴願人已完成申報，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，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 柯鐘清
委員 范文茹
委員 王韻雯
委員 吳秦萍
委員 王曼萍
委員 盛子龍
委員 劉建宏
委員 劉昌坪

中華民國 107 年 8 月 13 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）