

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 8 月 29 日北市地登字第 1076011136 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】111 年 4 月 23 日），於 107 年 6 月 20 日向新北市板橋地政事務所（下稱板橋事務所）

申辦收件字第 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 A1FA10706290008，下稱 107 年申報書）。嗣訴願人以 107 年 8 月 3 日實價登錄逾申報期限案件更正申報內容申請書向板橋事務所申請更正房地交易總價，案經板橋事務所發現 107 年申報書之房地交易總價為新臺幣（下同）500 萬元，與不動產買賣契約書所載買賣總價款為 750 萬元不符；因訴願人為本市開業之地政士，板橋事務所乃以 107 年 8 月 8 日新北板地價字第 1074004116 號函移請原處分機關辦理。經原處分機關

以 107 年 8 月 13 日北市地登字第 1076011689 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，訴願人以 107 年 8 月 20 日申復書表示，不動產買賣契約書雙方議定總價款 750 萬元，

年紀大了，記憶減退，忘記申報實價登錄，接著又生病，遲約 1 星期才想到，當時滿腦子都是 500 萬元，如果回辦公室看資料不致發生此錯誤等語。嗣原處分機關審認 107 年申報書所載房地交易總價，與不動產買賣契約書之買賣總價款確有不符，訴願人違反地政士法第 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 8 月 29 日北市地登字第 1076011136 號裁處書處訴願人 3 萬元罰鍰，並限期於文到 1

5 日內改正。該裁處書於 107 年 8 月 31 日送達，訴願人不服，於 107 年 10 月 13 日經由原處分機關

向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於 107 年 10 月 13 日（收文日）訴願書記載：「……（一）原行政處分機關：台北市政府地政局（二）訴願請求事項：請取銷對訴願人罰款三萬元，並取銷犯錯之紀錄……」並檢附原處分機關 107 年 8 月 29 日北市地登字第 1076011136 號裁處書影本，

揆其真意，應係對該裁處書不服；又查本件訴願人提起訴願日期（107 年 10 月 13 日）距原處分機關 107 年 8 月 29 日北市地登字第 1076011136 號裁處書送達日期（107 年 8 月 31 日）

雖已逾 30 日，惟因訴願人曾於 107 年 9 月 11 日（收文日）以陳情書向原處分機關就該裁處

書陳情減半處罰或分期繳納罰鍰等，應認訴願人於法定期間內已有不服之意思表示，並無訴願逾期問題；合先敘明。

二、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 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。

……

.. °。」

三、本件訴願理由略以：本案係訴願人自己發現，並自動補報，無需 15 日內改正；按一般刑事案件都規定微罪不罰，何況訴願人沒有構成犯罪要件，只是遲報幾天，且已自己發現並立刻補報，與原處分機關提示應即補正，差異很大，請撤銷原處分。

四、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 107 年申報書所載之房地交易總價與不動產買賣契約書所載之買賣總價款確有不符，違反地政士法第 26 條之 1

第 1 項規定之事實，有地政士開業管理查詢列印畫面、板橋事務所 107 年 6 月 20 日收件字

第 XXXXXX 號土地登記申請書、107 年申報書及不動產買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其自動補報，無需 15 日內改正；一般刑事案件都規定微罪不罰，訴願人沒有構成犯罪要件，只是遲報幾天，且已立刻補報云云。經查：

(一) 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。

(二) 查本件依卷附 107 年申報書影本記載，申報人為訴願人，價格資訊欄記載房地交易總價為 500 萬元；惟依卷附不動產買賣契約書影本所載，買賣總價款為 750 萬元。準此，107 年申報書所載房地交易總價為 500 萬元，與不動產買賣契約書之買賣總價款 750 萬元確有不符；且訴願人以 107 年 8 月 20 日申復書向原處分機關陳述意見時，亦表示不動產買賣契約書雙方議定總價款 750 萬元，本案總價登錄錯誤係因其滿腦子都是 500 萬元，如果回辦公室看資料不致發生此錯誤等語；訴願人為專業之地政士，對於地政士法等相關法令均應主動瞭解遵循，然卻有上述申報房地交易總價不實之行為，其有過失，堪可認定。是本件訴願人申報房地交易總價不實，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，乃依同法第 51 條之 1 及上開裁罰基準第 2 點規定，裁處訴願人

3 萬

元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正，自無違誤。復據原處分機關訴願答辯書記載，訴願人於原處分機關作成本件 107 年 8 月 29 日北市地登字第 1076011136 號裁處書後之

107

年 9 月 5 日完成改正，有改正後之申報書影本在卷可憑，然此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之成立；又本件原處分機關係以訴願人違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，而依同法第 51 條之 1 裁處行政罰鍰及命限期改正之行政處分，故訴願人主張其

沒有構成犯罪要件，一般刑事案件都規定微罪不罰等語，核屬係對法令之誤解，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

六、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 范 文 清
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 107 年 12 月 27 日

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）