

臺北市政府 108.01.21. 府訴二字第 1086100252 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 107 年 10 月 4 日北市地登字第 1076014816 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 22 日向本市松山地政事務所申辦登記收件字號為松

山字第 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 A1AD10706270021，下稱申報書）。嗣訴願人以 107 年 9 月 13 日申請書向原處分機關申請更正房地交易總價，並檢附不動產買賣契約書影本供核；案經原處分機關發現上開申報書之房地交易總價為新臺幣（下同）1,270 萬元，與不動產買賣契約書所載買賣標的總價款為 1,350 萬元不符，乃以 107 年 9 月 20 日北市地登字第 1076013492 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 107 年 9 月 25 日說明書向

原處分機關陳述意見表示，本件房地交易總價登載錯誤造成之原因，係因訴願人錯取出售人 ○君原 106 年承購系爭標的時之買賣契約書，才登錄錯誤等語。嗣原處分機關審認訴願人申報書所載房地交易總價，與不動產買賣契約書所載交易總價確有不符，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 10 月 4 日北市地登字第 1076014816 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 3

萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正。原處分於 107 年 10 月 5 日送達，訴願人不服，於 107 年 1

0 月 29 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：一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。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 3 項及第 5 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。」「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 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：○君於 106 年以 1270 萬元承買系爭不動產後，旋於 107 年 4 月以 1350

萬元售出系爭不動產，並委由訴願人代辦計算房地合一稅應申報稅額，將承買、出售契約書交付訴願人，因承買、出售時間相近，訴願人誤以 106 年○君承買契約之價格申報登錄，訴願人無不實申報之故意、意圖與目的，且於發現錯誤主動申請更正，原處分機關未就訴願人有無不實申報之必要、目的詳予調查、審核，即逕為裁罰，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，經原處分機關審認其申報書所載之不動產交易總價與不動產買賣契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，有訴願人地政士資訊系統 - 地政士開業資料查詢列印畫面、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。

四、至訴願人主張本件不動產買賣價款申報，係因○君承買、出售時間相近，訴願人誤以 106 年○君承買契約之價格申報登錄，並無不實申報之故意、意圖與目的，且於發現錯誤主動申請更正云云。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 1,270 萬元；惟依卷附不動產買賣契約書影本，第 5 條載明買賣標的總價款為 1,350 萬元整，是申報書所載之房地交易總價與不動產買賣契約書所載交易總價確有不符；且訴願人以 107 年 9 月 25 日說明書向原處分機關陳述意見時，亦表示本件申報有誤係因訴願人誤以 106 年○君承買契約之價格申報登錄所致；訴願人為專業地政士，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，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，並限期命其改正，應無違誤。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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 1 月 21 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）