

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 26 日北市地登字第 1076018051 號裁處書關於處新臺幣 3 萬元罰鍰部分之處分，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 8 日向本市○○事務所（下稱○○事務所）申

辦收件萬華字第 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 A1AB10706120011，下稱 107 年申報書）。嗣訴願人以 107 年 10 月 2 日實價登錄更正申請書向原處分機關申請更正房地交易總價，案經原處分機關發現 107 年申報書之房地交易總價為新臺幣（下同）2,460 萬元，與房地買賣契約書所載買賣總價款為 2,400 萬元不符，乃以 107 年 10 月 3 日北市地登字第 1076015640 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 10 月 5 日書面陳述表示，房地私契買

賣總價款為 2,400 萬元，惟○○事務所櫃檯人員協助代電腦申報打字錯繕為 2,460 萬元，非訴願人謊報或虛報不實等語。嗣原處分機關就訴願人上開陳述內容函請○○事務所查明，經○○事務所以 107 年 10 月 23 日北市建地籍字第 1076011232 號函復略以，訴願人於 107 年 6 月 12 日

辦理上開買賣登記案實際資訊申報登錄，訴願人表明不諳電腦請求代為登打，該所承辦人員乃依規定，由訴願人口述相關申報內容，協助代為線上申辦完成憑證登錄，並請訴願人確認內容無誤後送件，同時列印送件完成之申報書予訴願人收執。原處分機關乃審認 107 年申報書所載房地交易總價，與房地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 10 月 26 日北市地登字第 1076018051 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 30 日送達，訴願人不服原處分關於

處 3 萬元罰鍰部分之處分，於 107 年 11 月 7 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价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	一、處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

幣：元）或其他處罰	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：訴願人未參與本案成交前買賣雙方議價交涉過程，最後據以申報不動產成交案件實際資訊金額 2,460 萬元係由當事人所提供，非訴願人捏造不實登錄交易金額；本案買賣契約書所載交易金額 2,400 萬元，實係當事人委請訴願人代為完成登錄申報不動產成交案件實際資訊金額後，續予議價的變動金額結果，始導致登錄金額與最後買賣契約書所載金額不符，不可歸責於訴願人，請撤銷原處分處 3 萬元罰鍰部分。

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 107 年申報書所載之房地交易總價與房地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、○○事務所 107 年 6 月 8 日收件萬華字第 xxxxxx 號土地登記申請書、107 年申報書及房地買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其未參與本案成交前買賣雙方議價交涉過程，最後申報成交金額 2,460 萬元係由當事人所提供，買賣契約書所載交易金額 2,400 萬元，係當事人委請訴願人代為完成登錄申報不動產成交案件實際資訊金額後，續予議價的變動金額結果，此不可歸責於訴願人云云。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 2,460 萬元；惟依卷附房地買賣契約書影本所載，買賣總價款為 2,400 萬元；則 107 年申報書所載房地交易總價為 2,460 萬元，與房地買賣契約書之買賣總價款 2,400 萬元確有不符。次查原處分機關就訴願人 107 年 10 月 5 日書面陳述意見表示係○○事務所櫃檯人員協助代電腦申報打字錯繕為 2,460 萬元等內容，函請○○事務所查明，並經○○事務所以 107 年 10 月 23 日北市建地籍字第 1076011232 號函復略以，訴願人表明

不

諳電腦請求代為登打，該所承辦人員依規定，由訴願人口述申報內容，協助代為線上申辦完成憑證登錄，並請訴願人確認內容無誤後送件，同時列印送件完成之申報書予訴願人收執；是原處分機關查得訴願人既有確認申報書內容，並同意送件，即應為其所申報之資訊負責，乃審認訴願人確有申報房地交易總價不實之行為，並無違誤。訴願人為專業之地政士，應為申報資訊負責，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；尚難以其未參與本案成交前買賣雙方議價交涉過程、最後申報成交金額 2,460 萬元係由當事人所提供等語，主張免責。準此，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。至訴願人主張買賣契約書所載交易金額 2,400 萬元，係當事人委請訴願人代為完成登錄申報不動產成交案件實際資訊金額後，續予議價的變動金額結果等語；依卷附訴願人 107 年 10 月 2 日實價登錄更正申請書所附房地買賣契約書影本所載，契約第 2 條買賣總價款為「新台幣貳仟肆佰萬元正」，立契約書人之買主、賣主欄位下方記載「地政士：○○地政士事務所 ○○○地政士……」另該契約之署期為 107 年

5 月 16 日，係在訴願人 107 年 6 月 12 日辦理本件實價登錄申報之前，且訴願人於 107 年 10

月 5 日書面陳述表示係○○事務所人員誤登打，此與訴願書之主張前後不一致，又未能就其主張提出具體可採之證據供核，尚難遽對其為有利之認定。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 萬元罰鍰部分之處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 2 月 1 日
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）