

臺北市政府 109.06.16. 府訴二字第 1096101051 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 109 年 3 月 18 日北市地測字第 1096005824 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：【93】北市地士字第 000566 號，執照有效期限：民國【下同】111 年 4 月 23 日），於 109 年 1 月 17 日向本市士林地政事務所（下稱士林事務所

）申辦收件士林字第 007630 號、第 007640 號買賣登記案，並於 109 年 1 月 31 日完成不動產買賣

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分別為 A2AE109013 10013、A2AE10901310015），其中序號 A2AE10901310013 之不動產買賣成交案件實際資訊申報書（下稱 109 年申報書），登錄價格資訊記載土地交易總價新臺幣（下同）854 萬 6,427 元、建物交易總價 11 萬 3,000 元、房地交易總價 865 萬 9,427 元。嗣訴願人以 109 年 3 月 4 日申請書

檢附所有權買賣移轉契約書（公契）及不動產買賣契約書（私契），向原處分機關申請將買賣移轉登錄公契價更正為私契成交價，案經原處分機關以 109 年 3 月 6 日北市地測字第 1096004

721 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 109 年 3 月 12 日申

請書陳述意見表示：「……更正前價格資訊欄：公契約書交易金額新台幣 8,659,427 元（土地：8,546,427 元，建物 113,000 元）更正後價格資訊欄：私契約書交易金額新台幣 13,600,000 元為此特請貴局准予更正……」等語。原處分機關乃審認訴願人 109 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不符，其未依規定申報不動產買賣契約書上實際價格，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 109 年 3 月 18 日北市地測字第 1096005824 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 109 年 3 月 20 日送

達，訴願人不服，於 109 年 3 月 30 日向本府提起訴願，4 月 21 日補正訴願程式及補充訴願理由

，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。」

行為時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、建物交易總價……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……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。.....
。

」

二、本件訴願及補充理由略以：訴願人發覺有誤登交易價格，主動向原處分機關申請交易金額更正，係誠心誠意要更改，請原處分機關勿罰款；原處分適用之地政士法第 26 條之 1 第 1 項、第 51 條之 1 違反憲法第 15 條及第 23 條規定，讓地政士背負不平等之嚴苛對待，業

經地政士公會全國聯合會陳情在案；地政士法並未區分錯誤情節輕重，亦不論故意或過失，對於不實登錄之案型，一律處以最低 3 萬元之罰鍰，施以相同處罰標準，並未符合比例原則及平等原則，請撤銷原處分。

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 109 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不符，其未依規定申報不動產買賣契約書上實際價格，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、109 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。

四、至訴願人主張發覺有誤登交易價格，主動向原處分機關申請交易金額更正，係誠心誠意要更改，請原處分機關勿罰款；地政士法並未區分錯誤情節輕重，亦不論故意或過失，對於不實登錄之案型，一律處以最低 3 萬元之罰鍰，施以相同處罰標準，並未符合比例原則及平等原則云云。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 109 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 865 萬 9,427 元，交易日期為 108 年 11 月 25 日；惟依卷附不動產買賣契約書影本所

載，買賣總價款為 1,360 萬元；則 109 年申報書所載房地交易總價為 865 萬 9,427 元，與

不動產買賣契約書之買賣總價款 1,360 萬元確有不符。次查訴願人 109 年 3 月 4 日及 12 日

申請書，均自承其係誤登 109 年申報書價格資訊為公契約書交易金額。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。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

法定最低額 3 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正，自無違誤，亦難謂有違比例原則、平等原則。又訴願人主張其已積極尋求更正一節，因屬事後行為，尚不影響本件違規事實之成立。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。

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（公出）
委員 張慕貞（代行）
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
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 109 年 6 月 16 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）