

臺北市政府 109.08.24. 府訴二字第 1096101435 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 4 月 14 日北市地測字第 1096008208 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 109 年 1 月 16 日以新北市三重地政事務所跨所收件重

汐登字第 001460 號土地登記申請書向新北市汐止地政事務所（下稱汐止事務所）申辦買賣登記案，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 A1FD10902040027，下稱 109 年申報書）。嗣訴願人以 109 年 3 月 19 日實價登錄逾申報期限

案件更正申報內容申請書（下稱 109 年 3 月 19 日更正申請書）向汐止事務所申請更正房地交易總價，經汐止事務所以 109 年 3 月 24 日新北汐地價字第 1096103642 號函移請本府辦理；嗣經原

處分機關查認 109 年申報書之房地交易總價為新臺幣（下同）1,250 萬元，與房地買賣契約書所載買賣總價款為 1,200 萬元不符，乃以 109 年 3 月 27 日北市地測字第 1090112982 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 4 月 7 日書面陳述表示，本

案係委派助理負責上線操作，不料卻發生錯誤，日後會更加嚴厲督導等語。嗣原處分機關審認 109 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 109 年 4 月 14 日北市地測字第 1096008208 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 4 月 16 日送達，訴願人不

服，於 109 年 5 月 11 日在本府法務局網站聲明訴願，6 月 8 日補具訴願書，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。」「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)	<p>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：</p> <p>一、第 1 次至第 3 次處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰。</p> <p>.....</p> <p>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。</p> <p>.....</p>

」

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：訴願人之行政助理就本件買賣登記案登錄不動產成交案件實際資訊時，將 1,200 萬元不慎誤植為 1,250 萬元，經訴願人於 109 年 3 月 19 日發現買賣價款誤植，

隨即於當日下午請助理員持買賣契約書正本前往汐止事務所申請更正；本件登錄誤植案係訴願人發現後主動即時申請更正，而非主管機關業務檢查或他人舉報才得知；原處分機關未對主動改正的行為科以輕責，有違平等及比例原則，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，有臺北地政士名簿列印畫面、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、至訴願人主張其發現買賣價款誤植後，主動即時申請更正，而非主管機關業務檢查或他人舉報才得知；原處分機關未對主動改正的行為科以輕責，有違平等及比例原則云云。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。

(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 1,250 萬元，交易日期為 109 年 1 月 7 日；惟依卷附不動產買賣契約書影本所載，

買

賣總價款為 1,200 萬元；則 109 年申報書所載房地交易總價為 1,250 萬元，與不動產買賣契約書之買賣總價款 1,200 萬元確有不符。次查訴願人主張本件申報房地交易總價有誤，係因行政助理就本件買賣登記案登錄不動產成交案件實際資訊時，將 1,200 萬元不慎誤植為 1,250 萬元所造成；然訴願人既自承其於本件房地總價之申報有疏失且事實上亦使用他人參與行政程序，按人民以第三人為使用人參與行政程序，與行政罰法第 7 條第 2 項之情形具有類似性，應類推適用行政罰法第 7 條第 2 項規定，即人民應

就

該使用人之故意、過失負推定故意、過失責任之意旨。是訴願人亦應就其使用人即訴願人之行政助理之故意、過失負推定故意、過失責任。訴願人為專業之地政士，應為申報資訊負責，卻有上述申報房地交易總價不實之行為，本案違規事實，洵堪認定。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。又訴願人主張其主動即時申請更正一節，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
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	吳	秦	雯
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 109 年 8 月 24 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）