

臺北市政府 110.07.05. 府訴二字第 1106101932 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 110 年 4 月 20 日北市地權字第 1106010161 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為設立於本市之不動產經紀業者，受託銷售門牌號碼為新北市林口區○○路○○棟○○樓之預售屋（下稱系爭建物），並完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（不動產成交案件實際資訊申報書【預售屋】序號為 B2FB11001070023，下稱系爭申報書）。經新北市新莊地政事務所（下稱新莊地所）於民國（下同）110 年 1 月查得訴願人系爭申報書有價格異常之情形，涉違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定，乃以民國（下同）110 年 1 月 25 日新北莊地價字第 1105991362 號函（下稱 110 年 1 月 25 日函）陳新北市府地政局該案檢核情形，經新北市政府地政局以 110 年 1 月 26 日新北地價字第 1100168590 號函（下稱 110 年 1 月 26 日函）請訴願人於文到 15 日內以書面回復，並提供系爭建物不動產買賣契約書受檢，惟訴願人未予回應；新北市政府地政局復以 110 年 3 月 9 日新北地價字第 1100443380 號函（下稱 110 年 3 月 9 日函）請訴願人於文到 15 日內以書面回復，經訴願人提供系爭建物不動產契約書在案。經新北市政府地政局以 110 年 4 月 8 日新北地價字第 1100654886 號函（下稱 110 年 4 月 8 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關審認訴願人系爭申報書之共有部分（含車位）建物交易面積為 29.59 平方公尺，與系爭建物不動產買賣契約書所載為 49.45 平方公尺（共有部分及車位分別為 20.97、28.48 平方公尺）不符，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 2 款及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 3 點規定，以 110 年 4 月 20 日北市地權字第 1106010161 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正，屆期未改正，將按次處罰至完成為止。原處分於 110 年 4 月 21 日

送達，訴願人不服，於 110 年 4 月 26 日向本府提起訴願，5 月 11 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

- 一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：....  
.. 在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）....  
..。」第 4 條第 3 款、第 6 款規定：「本條例用辭定義如下：..... 三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。..... 六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。」第 24 條之 1 第 2 項、第 6 項規定：「經營代銷業務，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。」「第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、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 29 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：..... 二、違反第二十四條之一第一項、第二項..... 規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。」  
不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之....  
..。」  
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..... 不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。」第 5 條第 1 項規定：「委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：..... 三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定....  
..」第 10 條第 3 項、第 6 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、取閱或影印成交案件有關文書。」「經紀業申報不實，應依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，至完成改正為止。」

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準  
 第 3 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（  
 節略）」

類別	乙	
違規事件	二、經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	
法條依據	違反法條	本條例第 24 條之 1 第 2 項
	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 2 款.....
裁罰對象	經紀業	
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。.....	
統一裁罰基準（新臺幣：元）	一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 15 日內改正： 1.第 1 次處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 .....	

二、本件訴願理由略以：訴願人已提供系爭建物不動產買賣契約書予新莊地所，並無放棄陳述意見之機會，更無故意不實申報，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述申報登錄之系爭建物共有部分建物交易面積與實際資訊不符之情事，有系爭申報書、系爭建物不動產買賣契約書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已提供系爭建物不動產買賣契約書予新莊地所，並無放棄陳述意見之機會，更無故意不實申報云云。經查：

- （一）按經營代銷業務，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊；違反者，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容，其中標的資訊部分，包含交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定等資訊；直轄市、縣（市）主管機關發現登錄資訊有不實之虞者，得對經紀業實施業務檢查，並查詢、取閱或影印成交案件有關文書；經紀業申報不實，應依不動產經紀業管理條例規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後 15 日內改正；揆諸不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項、第 29 條第 1 項第 2 款、

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第 5 條第 1 項、第 10 條第 3 項及第 6 項規定自明。次按不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊第 5 章申報登錄資訊不實認定及裁處作業載以：「... ..二、申報登錄資料不實認定及裁處作業（一）申報登錄不實之認定 直轄市、縣（市）主管機關發現 ..... 申報登錄資訊有不實之虞者，應請申報人檢附契約書等相關文件以為確認，亦得對..... 經紀業實施業務檢查，並查詢、取閱或影印有關文書。經查核認定確屬不實者，則應進行相關裁處作業。.....」據此，主管機關發現申報登錄資訊有不實之虞者，應請申報人檢附契約書等相關文件以為確認，經查核認定確屬不實，始予以裁處。

（二）查本件依系爭申報書、系爭建物不動產買賣契約書等影本所示，訴願人為不動產經紀業者，受託銷售系爭建物，並於系爭申報書完成系爭建物之不動產成交案件實際資訊之申報登錄。然據系爭申報書，訴願人申報登錄之系爭建物共有部分（含車位）交易面積為 29.59 平方公尺，與系爭建物不動產買賣契約書第 2 條第 2 款約定系爭建物共有部分及車位合計面積為 49.45 平方公尺不符。是原處分機關審認訴願人申報登錄之系爭建物共有部分建物交易面積與實際資訊不符之違規事實，堪予認定。訴願人固提供系爭建物不動產買賣契約書供核，然按上開不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊第 5 章之說明，主管機關除請申報人檢附契約書等相關文件以為確認外，仍須依權責查核認定申報人有無不實，始據以進行裁處，訴願人尚不得以其業於陳述意見時提供契約書為由推諉卸責。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，並限於收到原處分次日起 15 日內完成改正，揆諸前揭規定，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 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 7 月 5 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）