

臺北市政府 111.04.26. 府訴二字第 1116081337 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 111 年 1 月 19 日北市地權字第 1116000776 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為不動產經紀業者，辦理坐落於臺中市大雅區○○段○○地號土地上興建之「○○」建案第 B1 棟第 12 樓之預售屋（含 2 個地下停車位，下稱系爭建物）銷售業務，並於民國（下同）110 年 9 月 19 日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 B1BH11009190002，下稱系爭申報書）。嗣訴願人發現系爭申報文書共有部分面積及交易總面積等欄位所申報之面積漏報 1 個車位（下稱系爭車位）面積，於 110 年 12 月 17 日以實價登錄更正申請書向臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地所）申請系爭建物共有部分面積及交易總面積之更正，經臺中市政府地政局以 110 年 12 月 27 日中市地價一字第 1100054883 號函（下稱 110 年 12 月 27 日函）請訴願人於文到 10 日內陳述意見，訴願人於 111 年 1 月 5 日陳述意見；因訴願人開業所在地在本市，臺中市政府地政局爰以 111 年 1 月 7 日中市地價一字第 1110000773 號函（下稱 111 年 1 月 7 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關審認案涉買賣標的即系爭建物共有部分面積應為 111.29 平方公尺，與系爭申報書記載共有部分面積為 77.3 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 111 年 1 月 19 日北市地權字第 1116000776 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，將按次處罰至改正完成為止。原處分於 111 年 1 月 21 日送達，訴願人不服，於 111 年 2 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 5 項規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」「第一項、第二項申報登錄資訊類別、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 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二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。」「經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，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預售屋銷售資訊備查辦法第 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五項規定訂定之。」第 3 條第 3 項規定：「預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。」第 6 條第 1 項規定：「預售屋買賣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、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。」第 16 條第 1 項規定：「銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條

之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，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，直轄市、縣（市）主管機關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、申報登錄價格或交易面積資訊不實者。
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、按戶（棟）處3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。 .....
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次每戶（棟）處3萬元以上15萬元以下罰鍰 。 .....

」

內政部110年6月10日台內地字第11002630481號令：「.....不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於110年7月1日已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者，分別給予下列申報登錄緩衝期；屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第29條規定查處：.....二、屬110年1月1日至110年6月30日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於110年9月30日以前辦理申報登錄。」

二、本件訴願理由略以：訴願人於發現漏植加購車位面積之初即積極主動去電聯繫地政局請求更正系爭申報書，並非惡意不實申報，原處分機關卻不分情節輕重逕處以3萬元罰鍰；又實價登錄2.0新制於110年7月施行，訴願人係於110年9月申報，毫無緩衝期一律開罰，恐失人民信心，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述申報登錄系爭建物之共有部分面積及交易總面積與實際資訊不符之情事，有系爭申報書、110年1月12日預售房屋

及土地買賣契約書、110年9月9日車位協議書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張於發現漏植加購車位面積之初即積極主動去電聯繫地政局請求更正系爭申報書，原處分機關卻不分情節輕重逕處以3萬元罰鍰；又實價登錄2.0新制於110年7月施行，訴願人係於110年9月申報，毫無緩衝期一律開罰，恐失人民信心云云。經查：

- (一) 按經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊；未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，按戶（棟）處3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正；預售屋買賣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，包含土地交易面積、建物交易面積、車位面積等資訊；登錄預售屋買賣案件交易面積資訊不實者，應依不動產經紀業管理條例等規定，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預售屋銷售資訊備查辦法第6條第1項、第16條第1項等規定自明。次按內政部110年6月10日台內地字第11002630481號令釋略以，不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於110年7月1日已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者，如屬110年1月1日至110年6月30日期間簽訂之預售屋買賣契約，給予限期於110年9月30日以前辦理申報登錄之緩衝期。
- (二) 查本件依系爭申報書、110年1月12日預售房屋及土地買賣契約書、110年9月9日車位協議書等影本所示，訴願人為不動產經紀業者，受託銷售系爭建物，並以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。然據系爭申報書所載，訴願人申報登錄之系爭建物共有部分面積為77.3平方公尺，漏報110年9月9日車位協議書約定加購之系爭車位33.99平方公尺之面積，與實際面積應為111.29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面積與實際資訊不符之違規事實，堪予認定。至訴願人主張發現漏植系爭車位後即積極主動去電聯繫地政局請求更正，惟

此屬事後改善行為，不影響本件違規行為之成立。復查不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定係於 110 年 1 月 27 日修正公布，自 110 年 7 月 1 日施行；按上開內政部 110 年 6 月 10 日令釋意旨，針對不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交預售屋買賣案件，如屬 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，已給予限期於 110 年 9 月 30 日以前辦理申報登錄之緩衝期。況查本件訴願人係於 110 年 9 月 19 日完成申報，原處分機關係因訴願人申報登錄系爭建物共有部分面積與實際資訊不符而為本件處分，並非因訴願人逾期未申報登錄而予裁罰，與實價登錄 2.0 新制是否給予緩衝期無涉。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 陳愛娥  
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 111 年 4 月 26 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）