臺北市政府 111.07.08.　府訴二字第 1116083044 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司

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 4 月 12 日北市地權字第 1116008262 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人為不動產經紀業者，臺南市臺南地政事務所（下稱臺南地所）發現訴願人辦理坐落於臺南市北區○○段○○地號土地上（門牌為臺南市北區○○路○○段○○號）興建之「○○大院」建案之 A 棟○○號第○○樓（含 2 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 2 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、B 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、B 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、 A 棟○○號第○○樓（含 2 個地下停車位）、G 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）等 10 戶預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同）110 年 8 月 2 日、9 月 2 日及 9 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】序號依序為 B1DA110080xxxxx【下稱編號 1】、B1DA110080xxxxx【下稱編號 2】、B1DA110080xxxxx【下稱編號 3】、B1DA110080xxxxx【下稱編號 4】、BIDA110080xxxxx【下稱編號 5】、B1DA110090xxxxx【下稱編號 6】、B1DA110090xxxxx【下稱編號 7】、BIDA110090xxxxx【下稱編號 8】、BIDA110090xxxxx【下稱編號 9】、B1DA110090xxxxx【下稱編號 10】，下稱系爭申報書），惟系爭申報書其中編號 1、2 涉有申報登錄價格、交易面積資訊不實；編號 3、4、5 涉有申報交易面積資訊不實；編號 6、7、9、10 涉有未依限申報登錄資訊；編號 8 涉有未依限申報登錄資訊及申報交易面積資訊不實等違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定之情事，經訴願人於 110 年 8 月 24 日、9 月 10 日及 24 日陳述

意見；因訴願人開業所在地在本市，臺南地所爰以111年3月28日臺南地所價字第1110029355號函（下稱111年3月28日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。

二、原處分機關查得上開銷售之系爭建物其中A棟○○號第○○樓（含2個地下停車位）、 A棟○○號第○○樓（含2個地下停車位）、A棟○○號第○○樓（含1個地下停車位）、 A棟○○號第○○樓（含1個地下停車位）、B棟○○號第○○樓（含 1個地下停車位）、B棟○○號第○○樓（含1個地下停車位）共有部分面積應為108.56、108.56、83.82、44.31、54.28、54.28平方公尺，惟訴願人於系爭申報書編號1、2、3、4、5、8卻記載共有部分面積為 59.08、59.08、59.74、24.74、29.54、83.82平方公尺，有申報登錄之交易面積資訊及部分申報登錄價格與事實不符之情事；上開銷售之系爭建物其中 A棟○○號○○樓、A棟○○號○○樓、B棟○○號○○樓、A棟○○號○○樓及G棟○○號○○樓，依買賣契約書影本所載交易日期為110年8月3日、110年8月3日、 110年8月3日、110年8月3日、110年8月7日，惟訴願人於110年 9月2日、110年9月2日、110年9月2日、110年9月2日、110年9月9日始完成系爭申報書編號6、7、8、9、10之申報，有未於簽訂買賣契約書之日起30日內完成申報登錄資訊之情事；違反不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定，並審酌違規事實涉及10戶之交易，且於其中1戶（即B棟○○號○○樓）具2項違規情事，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4月12日北市地權字第1116008262號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）31萬元罰鍰（另因本件系爭申報書資訊業已更正，無須限期改正）。原處分於111年4月14日送達，訴願人不服，於111年4月27日向本府提起訴願，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。」

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 11 條規定：「銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。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。前項銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，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申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。」

不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說

明□不動產成交案件實際資訊申報書（預售屋）◎各欄位填寫說明第23點規定：「建物標的清冊：依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）面積填載，包括主建物、陽臺、屋簷、雨遮、共有部分（含車位）及交易總面積之面積，車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積；其中交易總面積由系統自動計算提供查詢，申報人無需填載。如交易標的內含車位，應包含車位之合計面積；該內含車位面積應另行填載車位標的清冊，如無法區分車位面積者，得不予填載。另於 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，因屋簷、雨遮不再測繪登記，免填屋簷及雨遮之建物交易面積。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊第 2 章規定：「……第二節　受理租賃及預售屋成交案件之申報登錄作業……二、受理申報登錄作業　受理預售屋或租賃案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報，分述如下：（一）網際網路申報 1.憑證登錄、線上申報（B1、C1）透過網際網路之『地政線上申辦系統 -不動產實價登錄』申報者，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均需由申報人自行輸入項目。2.表單登錄、紙本送件（B2、C2）如無憑證者，亦得透過網際網路之『地政線上申辦系統 -不動產實價登錄』申報，並於完成表單登錄後印製紙本，由申報人 /代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件。受理申報登錄機關確認申報人 /代理人之身分資料無誤後（詳臨櫃申報之核對申報人 /代理人身分步驟），並確認申報書之「申報書序號」欄有已載有完成表單登錄之系統序號，於線上申辦系統登載收件日期，並於收執聯核章後交付申報人 /代理人作為申報憑證。……」

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		一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未向本局申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。	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。 …… 二、處理前點違規事件時，依單戶（棟）違反下列各項義務內容數量裁處，除違反一項義務者，處前點所定各款最低罰鍰金額外，其每增加一項，即以前點所定各款最低罰鍰金額，每項加罰一萬元（最高以十五萬元為限）： 1.逾期申報登錄資訊。 …… 13.申報登錄共有部分面積資訊不實。 ……

」

二、本件訴願理由略以：系爭申報書編號 1、2、3、4、5、8 係因實價登錄系統上線初期，於申報系統表格欄位旁並無標示含車位面積，且共有部分面積和車位面積分開填載，經臺南地所告知始知登錄有誤；編號 6、7、 9 點選線上送件方式登錄，系統卻未顯示登錄資料，應屬系統誤漏，均非故意不實或逾期申報；又訴願人已即時修正並自行補申報，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭申報書編號 1、2、3、4、5、8 有申報登錄之交易面積資訊及部分申報登錄價格與事實不符；於系爭申報書編號 6、7、8、9、10 有未於簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之情事，有系爭申報書、買賣契約書、更正後申報書、臺南地所 111 年 3 月 28 日函及所附說明表、訴願人陳述意見書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭申報書編號 1、2、3、4、5、8 係因實價登錄系統上線初期，於申報系統表格欄位旁並無標示含車位面積，且共有部分面積和車位面積分開填載，經臺南地所告知始知登錄有誤；編號 6、7、9 點選線上送件方式登錄，系統卻未顯示登錄資料，應屬系統誤漏，均非故意不實或逾期申報；又訴願人已即時修正並自行補申報云云。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；銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄；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11條等規定自明。次按不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明有關不動產成交案件實際資訊申報書（預售屋）各欄位填寫說明第23點規定，建物標的清冊依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）面積填載，包括主建物、陽臺、屋簷、雨遮、共有部分（含車位）及交易總面積之面積，車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積。復按不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊第 2 章第 2 節受理租賃及預售屋成交案件之申報登錄作業規定：「……二、受理申報登錄作業　受理預售屋或租賃案件申報登錄可採網際網路申報或臨櫃申報，分述如下：（一）網際網路申報1.憑證登錄、線上申報（ B1、C1）□透過網際網路之『地政線上申辦系統-不動產實價登錄』申報者，經紀業應以工商憑證申報進行驗證，相關標示資訊均需由申報人自行輸入項目。2.表單登錄、紙本送件（B2、C2）□如無憑證者，亦得透過網際網路之『地政線上申辦系統 -不動產實價登錄』申報，並於完成表單登錄後印製紙本，由申報人 / 代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件。受理申報登錄機關確認申報人/代理人之身分資料無誤後（詳臨櫃申報之核對申報人/代理人身分步驟），並確認申報書之『申報書序號』欄有已載有完成表單登錄之系統序號，於線上申辦系統登載收件日期，並於收執聯核章後交付申報人/代理人作為申報憑證……」。

（二）查本件依系爭申報書、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；然系爭申報書編號1、2、3、4、5、8記載共有部分面積為59.08、59.08、59.74、24.74、29.54、8

3.82 平方公尺，與系爭建物實際交易資訊其中 A 棟○○號第○○樓（含 2 個地下停車位）、 A 棟○○號第○○樓（含 2 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、A 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、B 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）、B 棟○○號第○○樓（含 1 個地下停車位）共有部分面積應為 108.56、108.56、83.82、44.31、54.28、54.28 平方公尺不符；又系爭申報書編號 6、7、8、9、10 係於 110 年 9 月 2 日、 110 年 9 月 2 日、110 年 9 月 2 日、110 年 9 月 2 日、110 年 9 月 9 日完成申報，有未於系爭建物 A 棟○○號○○樓、A 棟○○號○○樓、 B 棟○○號○○樓、 A 棟○○號○○樓及 G 棟○○號○○樓簽訂買賣契約書之日（110 年 8 月 3 日、110 年 8 月 3 日、110 年 8 月 3 日、110 年 8 月 3 日、110 年 8 月 7 日）起 30 日內完成申報登錄資訊之情事；是原處分機關審認訴願人有申報登錄之交易面積資訊及部分申報登錄之價格與事實不符，及未於簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之違規事實，並無違誤。訴願人雖主張已即時修正並自行補申報，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。

（三）復查內政部就本案所涉系爭申報書訂有各欄位填寫說明，其中第 23 點已載明，建物標的清冊依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）面積填載，包括主建物、陽臺、屋簷、雨遮、共有部分（含車位）及交易總面積之面積，車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積。訴願人既從事不動產代銷經紀業務，對於不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查辦法等相關法令及申報格式自應主動瞭解及遵循，尚難諉以實價登錄系統上線初期申報系統表格欄位旁並無標示含車位面積等為由，冀邀免責。又據原處分機關 111 年 5 月 18 日北市地權字第 1116010655 號函所附訴願答辯書理由四記載略以，訴願人就系爭申報書編號 6、7、9 之交易內容，原採表單登錄紙本送件方式申報（申報書序號為 B2DA11009xxxxx、B2DA11009xxxxx、B2DA1100xxxxx ），依不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊規定，如採表單登錄、紙本送件申報者，須於完成線上登錄後印製紙本，由申報人或代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件始完成申報登錄作業；惟訴願人於線上登錄後，未將紙本送達臺南地所，致未完成申報，嗣訴願人迄至 110 年 9 月 2 日始改採憑證登入線上送件方式以系爭申報書編號 6、7、9 重新申報

，是仍屬逾期申報之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以本案訴願人違規事實涉及 10 戶之交易，每戶處 3 萬元罰鍰，且於其中 1 戶（即 B 棟○○號○○樓）具 2 項違規情事，而加罰 1 萬元，合計處訴願人 31 萬元罰鍰，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　王　韻　茹

委員　吳　秦　雯

委員　王　曼　萍

委員　洪　偉　勝

委員　邱　駿　彥

委員　郭　介　恒

中華民國　111　年　7　月　8　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）