

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

訴願人因違反平均地權條例事件，不服原處分機關民國 111 年 9 月 30 日北市地權字第 1116023214 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人辦理其建造坐落於本市大同區○○○路○○號之「○○」建築 C 棟 11 樓預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同）111 年 6 月 23 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 B1AB11106230004），復於 111 年 8 月 8 日重新完成系爭建物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 B1AB11108080005，下稱系爭申報書）。嗣訴願人以 111 年 8 月 29 日實價登錄更正申報內容申請書（下稱 111 年 8 月 29 日更正申請書）向原處分機關申請更正不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價，原處分機關查認訴願人申報登錄之預售屋成交案件實際資訊內容不符，涉違反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項等規定，乃以 111 年 9 月 12 日北市地權字第 1116022185 號函請訴願人於 111 年 9 月 22 日前向原處分機關提出說明。訴願人於 111 年 9 月 22 日向原處分機關陳述意見略謂因作業疏失將不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價輸入錯誤。
- 二、嗣原處分機關查得訴願人以系爭申報書申報登錄之不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價分別為新臺幣（下同）1,680 萬元、1,184 萬元及 296 萬元，與契約書所載應為 1,880 萬元、1,344 萬元及 336 萬元不符，審認訴願人有申報登錄之價格資訊與事實不符之情事，且為 111 年第 1 次違反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，乃依同條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款及臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三及第八十一條之二事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第 3 點乙類違規事件 2 規定，以 111 年 9 月 30 日北市地權字第 1116023214 號

裁處書（下稱原處分）處訴願人 5 萬元罰鍰，另因本案申報價格業按契約所載內容完成改正，無須限期改正。原處分於 111 年 10 月 3 日送達，訴願人不服，於 111 年 10 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按平均地權條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 47 條之 3 第 2 項、第 4 項規定：「銷售預售屋者，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。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。」「第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。」第 81 條之 2 第 2 項第 2 款規定：「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關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。其含建物者，按戶（棟）處罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。」
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：「本辦法依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項……規定訂定之。」第 2 條規定：「本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。本辦法所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：一、預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。二、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。」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 項第 2 款、第 2 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：……二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。」「前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。」第 11 條第 1 項規定：「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。」

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 18 點規定：「不動產交易總價：預售屋成交案件如能拆分土地及建物之個別交易價格時，應分別填載 19 及 20 欄。如含車位則應計入車位交易總價，各車位價格並應另行填載於車位標的清冊（第 24 欄）；但無法拆計車位價格者，無須另行填載車位交易總價（第 21 欄）。舉例而言，不動產交易價格 900 萬元，車位 100 萬元，不動產交易總價應填載 1,000 萬元，車位 100 萬元須另行填載於車位交易總價欄及車位標的清冊。」第 19 點規定：「土地交易總價：指預售屋成交案件內土地之交易價格。土地未分開計價者免填本欄（非填 0）。」第 20 點規定：「建物交易總價：依預售屋買賣契約書所載專有部分價格及共有部分價格之合計金額。建物未分開計價者免填本欄（非填 0）。」

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作業手冊第 2 章申報登錄及備查作業規定：「……第三節 受理預售屋案件之申報登錄作業……三、更正申報作業……（二）逾申報期限申請更正 1. 流程說明（1）申報義務人應填寫更正申報內容申請書（附錄 8），併同預售屋買賣契約書影本或其他證明文件，至資料管轄機關申請。……2. 注意事項 更正申報案件經受理後，資料管轄機關應續依第五章申報登錄資訊不實認定及裁處作業辦理。……」第 5 章裁處作業規定：「第一節 申報登錄資訊不實裁處作業 ……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，……經查核認定確屬不實者，則應進行相關裁處作業。……」

臺北市政府地政局處理違反平均地權條例第四十七條之三及第八十一條之二事件統一裁罰基準第 3 點規定：「本局處理違反本條例第四十七條之三及第八十一條之二事件，統一裁罰基準如下表：（節略）

類別		乙
違規事件		二、銷售預售屋者，申報登錄價格或交易面積資訊不實。
法條依據	違反法條	本條例第 47 條之 3 第 2 項

裁罰法條	本條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款
裁罰對象	預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人
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，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 1 項義務者，處前點所定各款最低罰鍰金額外，其每增加 1 項，即以前點所定各款最低罰鍰金額，每項加罰 1 萬元（最高以 15 萬元為限）： 2.申報登錄不動產交易總價資訊不實。 3.申報登錄土地交易總價資訊不實。 4.申報登錄建物交易總價資訊不實。

」

臺北市政府 110 年 7 月 1 日府地價字第 11060157492 號公告：「主旨：公告平均地權條例第 47 條、第 47 條之 3、第 81 條之 2、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 11 條至第 16 條等規定有關本府權責業務委任本府地政局辦理，並自中華民國 110 年 7 月 1 日起生效。……公告事項：……二、委任事項如下：……（四）銷售預售屋者逾（限）期申報備查預售屋資訊及買賣定型化契約、逾（限）期申報登錄不動產成交案件計資訊、申報登錄資訊不實……等裁處業務。（平均地權條例第 81 條之 2、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 11 條至第 16 條）

二、本件訴願理由略以：「○○」建案為訴願人首次依法應申報預售成交資訊之建案，因不知如何操作該申報網站，多次以電話向該申報網站之架設公司○○有限公司聯繫詢問，已盡其所能尋求協助於該申報網站申報；訴願人自行發現有錯誤，並主動向原處分機關表明更正；3 項錯誤乃連動產生，且申報書表格中，於「18. 不動產交易總價」欄位加註「為 19、20、21 加計，無法拆分者該 3 欄免填」，則 19、20、21 欄本為免填事項，無從以訴願人填載 19、20 欄之錯誤，加罰訴願人，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不動產交易總價、土地

交易總價及建物交易總價與契約書所載內容不符之情事，有系爭申報書、土地及房屋買賣契約書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張因首次申報，不知如何操作該申報網站，已盡其所能尋求協助於該申報網站申報；訴願人自行發現有錯誤，並主動向原處分機關表明更正；該 3 項欄位錯誤係連動產生，且該 3 項欄位本為免填事項，不能以免填事項之錯誤加罰訴願人云云。經查：

- (一) 按銷售預售屋者，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；預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人屬上開銷售預售屋者；未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實，按戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，該戶（棟）每增加 1 項違反義務，每項加罰 1 萬元，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，其中價格資訊部分，包含不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目等；揆諸平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項、第 81 條之 2 第 2 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 2 條第 1 款、第 6 條第 1 項第 2 款、裁罰基準第 3 點乙類違規事件 2 等規定自明。
- (二) 查訴願人申報登錄之系爭建物之不動產交易總價 1,680 萬元、土地交易總價 1,184 萬元、建物交易總價 296 萬元，與契約書所載之不動產交易總價為 1,880 萬元、土地交易總價為 1,344 萬元、建物交易總價為 336 萬元不符。是訴願人有申報登錄系爭建物之不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價與事實不符之違規事實，堪予認定。訴願人為銷售預售屋者，對於平均地權條例、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等相關法令自應主動瞭解及遵循，並對上開交易價格善盡核實申報之義務，然竟疏於查核，致發生申報內容與事實不符之情形，尚難諉以首次申報為由而邀免其責。
- (三) 又依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 18 點規定：「不動產交易總價：預售屋成交案件如能拆分土地及建物之個別交易價格時，應分別填載 19 及 20 欄。……」第 19 點規定：「土地交易總價：指預售屋成交案件內土地之交易價格。

土地未分開計價者免填本欄（非填 0）。」第 20 點規定：「建物交易總價：依預售屋買賣契約書所載專有部分價格及共有部分價格之合計金額。建物未分開計價者免填本欄（非填 0）。」是申報書 18 欄不動產交易總價、19 欄土地交易總價、20 欄建物交易總價等 3 欄位，係按契約書所載相關資訊分別填報，本件依卷附契約書影本所示，第 7 條之內容係分別記載土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價，並非屬上開第 19 點及第 20 點規定土地與建物未分開計價而得免填之情形；復依原處分機關訴願答辯書理由 5 說明略以：「……經本局於申報網站分別輸入本案不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價……發現網站只會顯示各欄位之申報內容，並不會影響其他欄位……」訴願主張，不足採據。另訴願人主張其發現錯誤後主動申請更正一節，因屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。從而，原處分機關以本案違規事實涉 1 戶之交易，原 1 戶處 3 萬元罰鍰，惟該戶涉及 3 項違規情事，而加罰 2 萬元，合計處訴願人 5 萬元罰鍰，另因本案申報價格業按契約所載內容完成改正，無須限期改正，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（公假）
委員 張 慕 貞（代行）
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
委員 李 建 良

中華民國 111 年 12 月 20 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）

