

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 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 112 年 10 月 3 日北市地權字第 1126024146 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，於民國（下同）110 年 9 月 7 日至 112 年 5 月 21 日期間，辦理坐落於新北市汐止區○○街○○巷○○之○○號旁「○○」建案之○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓（各含 1 個地下停車位）計 14 戶預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，及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 B2FD11010010001【下稱編號 1】、B2FD11010010002【下稱編號 2】、B2FD11010010003【下稱編號 3】、B1FD11102220001【下稱編號 4】、B1FD11103250004【下稱編號 5】、B1FD11103250005【下稱編號 6】、B1FD11106010001【下稱編號 7】、B1FD11107160001【下稱編號 8】、B1FD11108120001【下稱編號 9】、B1FD11110240005【下稱編號 10】、B1FD11203040001【下稱編號 11】、B1FD11203300001【下稱編號 12】、B1FD11205240001【下稱編號 13】、B1FD11206080001【下稱編號 14】，下稱系爭申報書）。嗣訴願人以 112 年 7 月 17 日實價登錄更正申報內容申請書（下稱 112 年 7 月 17 日更正申請書），向新北市汐止地政事務所（下稱汐止地所）申請更正補登錄系爭申報書未記載之土地、建物、車位單獨價格（欄位 19、20、21）。經汐止地所就訴願人涉有系爭申報書內容不符情事，移請新北市政府地政局處理；因訴願人開業所在地在本市，新北市政府地政局爰以 112 年 7 月 25 日新北地價字第 1121429290

號函（下稱 112 年 7 月 25 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。

- 二、原處分機關查得訴願人於系爭申報書申報 19. 土地交易總價、20 建物交易總價及 21. 車位交易總價等欄位為空白，與系爭建物買賣契約書記載不符，審認訴願人有申報登錄之價格資訊與事實不符之情事；且系爭申報書編號 1 至 3、4 至 10、11 至 14 分別為 110 年第 1 次、111 年第 1 次及 112 年第 1 次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 112 年 10 月 3 日北市地權字第 1126024146 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）70 萬元罰鍰（另因本件系爭申報書價格資訊業按契約所載內容完成改正，無須限期改正）。原處分於 112 年 10 月 4 日送達，訴願人不服，於 112 年 10 月 6 日向本府提起訴願，112 年 10 月 16 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。……」
- 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。」

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：「※8. …… 18. 不動產交易總價、19. 土地交易總價、20. 建物交易總價、21. 車位交易總價……及 25. 備註欄交易總價包含非屬預售屋價格之費用各欄位為價格資訊……如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報…… 18. 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。…… 19. 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）。20. 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）。21. 車位交易總價：指預售屋成交案件內車位之交易總價格，或僅有車位交易之交易總價格……土地、建物、車位未分開計價者，或無車位交易者，本欄無須填載……。」

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（	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	

新臺幣：元）或其他處罰	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）： 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。 5.申報登錄車位交易總價資訊不實。

」

二、本件訴願理由略以：112 年 7 月接到汐止地所來電，告知有 14 戶的實價登錄內容須改正補登，才知道原來土地、建物、車位交易總價欄位皆須登錄，知道該資訊後立即上網登錄修改補正，並無刻意隱瞞任何交易相關資訊，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土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價與買賣契約書所載內容不符之情事，有系爭申報書、買賣契約書、112 年 7 月 17 日更正申請書、新北市政府地政局 112 年 7 月 25 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張 112 年 7 月接到汐止地所來電，告知有 14 戶的實價登錄內容須改正補登，才知道原來土地、建物、車位交易總價欄位皆須登錄，知道該資訊後立即上網登錄修改補正，並無刻意隱瞞任何交易相關資訊云云。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、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目等；上開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；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 2 款、第 2 項等規定自明。

- (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，並以系爭申報書辦理系爭建物之不動產成交案件實際資訊之申報登錄；然系爭申報書未申報系爭建物之土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價，與系爭建物買賣契約書記載不符；是原處分機關審認訴願人有申報登錄系爭建物之土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價與事實不符之違規事實，並無違誤。
- (三) 復依原處分機關訴願答辯書理由四說明略以：「……內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網站，於申報前系統即顯示申報填寫說明之訊息……查該項填寫說明內容略以：『（1）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。……』。是內政部系統為協助申報，系統已提供詳細之填寫說明資訊。……」可知內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網站亦有詳細之填寫說明資訊，訴願人既為專業之不動產經紀業者，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、申報格式及填寫說明等自應主動瞭解及遵循，尚難以迄 112 年 7 月接到汐止地所來電才知道原來土地、建物、車位交易總價欄位皆須登錄，執為免責之論據。又訴願人主張於接到汐止地所來電後立即上網登錄修改補正一節，此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以系爭申報書 1 至 3、4 至 10、11 至 14 分別為 110 年第 1 次、111 年第 1 次、112 年第 1 次違規，且本案訴願人違規事實涉及系爭建物計 14 戶之交易，原 1 戶處 3 萬元罰鍰，惟各戶涉及 3 項違規情事，而各加罰 2 萬元，合計處訴願人 70 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 連 堂 凱（公出）

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 宮 文 祥

中華民國 112 年 12 月 7 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）