臺北市政府 114.03.10 府訴二字第 1136088204 號訴願決定書

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 113　年 11 月 26 日北市地權字第 1130153341 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，新北市汐止地政事務所（下稱汐止地政事務所）查得訴願人辦理新北市汐止區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓之住宅（包括車位）（下稱系爭不動產）仲介租賃業務，訴願人於民國（下同）113 年 8　月 22 日完成系爭不動產之不動產成交案件實際資訊申報登錄（申報書序號：xxxxxxxxxxxxxxx　，下稱系爭申報書），復於 113　年 9　月 27 日以實價登錄更正申報內容申請書（下稱系爭更正申請書）向汐止地政事務所申請將「15. 不動產租金總額（含車位租金總額）」欄位原登錄新臺幣（下同）2　　萬 3,000 元／月更正為 2　萬 5,500 元／月，經汐止地政事務所以 113　年 10 月 7　日新北汐地價字第 1136125142 號函移請新北市政府地政局處理，並經該局請訴願人陳述意見；經訴願人以 113　年 10 月 25 日書面陳述意見，因訴願人登記所在地為本市，新北市政府地政局爰以 113　年 11 月 18 日新北地價字第 1132273315 號函檢送相關資料移請本府處理。原處分機關依系爭不動產租賃契約書影本，審認系爭不動產租金總額（含車位租金總額）應為 2　萬 5,500　元／月，系爭申報書記載 2　萬 3,000　元／月與事實不符，訴願人申報登錄租金資訊不實，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1　第 1　項規定，並審酌其為第 2　次違規（第 1　次經原處分機關以 113　年 6　月 12 日北市地權字第 1136013927　號裁處書裁處在案），乃依同條例第 29 條第 1　項第 5　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（下稱裁罰基準）第 3 點等規定，以 113　年 11 月 26 日北市地權字第 1130153341 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 2　萬元罰鍰。原處分於 113　年 11 月 28 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 13 日向本府提起訴願，113 年 12 月 25 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 4　款、第 5　款規定：「本條例用辭定義如下：……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」第 24 條之 1　第 1　項規定：「經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」第 29 條第 1　項第 5　款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。」

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 2　項規定：「不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；……。」

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（112 年 8 月版）第 2　章規定：「申報登錄及備查作業……第七節　申報流程及內容……二、租賃案件……（二）申報欄位填載說明及注意事項……（節略）

申報欄位	填載說明	注意事項
15.不動產租金總額 (含車位租金總額)	不動產租金總額係為土地租金總額、建物租金總額及車位租金總額之總計 …… …… 不動產租賃如含車位則應計入車位租金總額 …… ……	

」

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		戊
違規事件		二、申報登錄租金或面積資訊不實。
法條依據	違反法條	本條例第 24 條之 1 第 1 項
	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 5 款、第 2 項

裁罰對象	經紀業
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	一、 處 1 萬元以上 5 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： …… 2.第 2 次處 2 萬元以上 5 萬元以下罰鍰。 …… ……

」

第 4 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算；……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人共寄 2 份更正申請書，原實價登錄租金為 2 萬 5,500 元／月，第 1 次寄更正申請書內容為租金 2 萬 3,000 元／月，因訴願人與汐止地政事務所對於規範認知有落差，而致電告知汐止地政事務所將改回原先登入內容實價登錄租金為 2 萬 5,500 元／月，且再次寄送實價登錄更正申請書至汐止地政事務所，訴願人並非實價登錄申報不實，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述申報登錄租金資訊不實之情形，有系爭不動產租賃契約書、系爭申報書、系爭更正申請書、實價登錄案件查詢作業畫面列印、原處分機關 114 年 1 月 6 日公務電話紀錄等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其共寄 2 份更正申請書，原實價登錄租金為 2 萬 5,500 元／月，第 1 次寄更正申請書內容為租金 2 萬 3,000 元／月，因訴願人與汐止地政事務所對於規範認知有落差，而致電告知汐止地政事務所將改回原先登入內容實價登錄租金為 2 萬 5,500 元／月，且再次寄送實價登錄更正申請書至汐止地政事務所，訴願人並非實價登錄申報不實云云。經查：

（一）按經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊；不動產租賃案件委由不動產經紀業居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；申報登錄不動產成交案件實際資訊之「15. 不動產租金總額（含車位租金總額）」欄位，不動產租賃如含車位則應計入車位租金總額；不動產經紀業申報登錄租金資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰；揆諸不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項、第 29 條第 1 項第 5 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 3

條第 2 項、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（112 年 8 月版）第 2 章第 7 節等規定自明。

（二）訴願人為不動產經紀業者，有如事實欄所述申報登錄不動產租賃成交案件租金資訊不實之情形，有系爭不動產租賃契約書、系爭申報書、系爭更正申請書、實價登錄案件查詢作業畫面列印、原處分機關 114 年 1 月 6 日公務電話紀錄等影本在卷可考。次依卷附系爭不動產租賃契約書影本記載略以：「……第三條租金約定及支付每月租金為新臺幣（下同）23000 元整……第五條租賃期間相關費用之約定……（六）其他費用及其支付方式：車位租金每月 2500 元整由承租人負擔。……」系爭申報書影本記載略以：「……01. 申報人■不動產經紀業……名稱：○○○○○○○○股份有限公司……15. 不動產租金總額（含車位租金總額）23,000 元／月……」是訴願人於系爭申報書之「15. 不動產租金總額（含車位租金總額）」欄位，未依其實際資訊填載為 2 萬 5,500 元／月，而有申報登錄租金資訊不實之違規事實，足堪認定。

（三）復依卷附實價登錄案件查詢作業畫面列印、原處分機關 114 年 1 月 6 日洽詢汐止地政事務所之公務電話紀錄及系爭更正申請書等影本所示，本案訴願人係於 113 年 8 月 22 日辦理申報登錄，訴願人於系爭申報書上不動產租金總額（含車位租金總額）欄位填寫之金額為 2 萬 3,000 元／月，漏未包含車位租金金額（2,500 元／月）；嗣訴願人於 113 年 9 月 27 日始向汐止地政事務所提出系爭更正申請書。訴願人雖主張共寄 2 份更正申請書、原實價登錄租金為 2 萬 5,500 元等，惟與系爭申報書、系爭更正申請書等影本及原處分機關向汐止地政事務所洽詢之情形不符。又訴願人並未提出具體事證以供查察，尚難據之而對其為有利之認定。從而，原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 1 項規定，並審酌其為第 2 次違規，乃依同條例第 29 條第 1 項第 5 款及裁罰基準第 3 點等規定，處訴願人 2 萬元罰鍰，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

委員　陳　愛　娥

委員　邱　駿　彥

委員　李　瑞　敏

委員　王　士　帆

委員　陳　衍　任

委員　周　宇　修

委員　陳　佩　慶

委員　邱　子　庭

中　華　民　國　114　年　3　月　10　日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）