

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 114 年 7 月 16 日北市地權字第 1146016548 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

### 主 文

訴願駁回。

### 事 實

訴願人辦理其於本市萬華區○○段○○小段○○、○○地號等土地興建之「○○○○」建築○○樓○○戶（含車位）預售屋（下稱系爭不動產）銷售業務，於民國（下同）112 年 7 月 11 日完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（申報書序號為 B1A B11207110015，下稱系爭申報書）。經原處分機關查得依系爭不動產買賣契約書及權利義務說明書所載共有部分面積為 4.23 平方公尺，車位面積為 41.3 平方公尺，合計為 45.53 平方公尺，惟系爭申報書共用部分面積欄位申報登錄 16.72 平方公尺，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 項規定，乃以 113 年 5 月 14 日北市地權字第 1136011345 號函請訴願人於 113 年 5 月 25 日前向原處分機關提出說明。訴願人於 113 年 5 月 28 日向原處分機關陳述意見表示因作業人員疏失於計算時將車位面積以「坪」（41.3 平方公尺 = 12.49 坪）計之，造成登載錯誤 ( $4.23+12.49=16.72$ )。原處分機關審認訴願人有申報登錄交易面積資訊不實之情事，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 款規定，以 114 年 7 月 16 日北市地權字第 1146016548 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，另因系爭不動產面積資訊已完成改正，無須限期改正。原處分於 114 年 7 月 18 日送達，訴願人不服，於 114 年 7 月 24 日向本府提起訴願，9 月 4 日補正訴願程式，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。… …」「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、第 4 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。」「有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。」

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。……」第 6 條第 1 項第 3 款規定：「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 條第 1 項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂或解除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。……」第 20 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。」

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：※……23. 建物標的清

冊之各項面積……如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。……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。」

臺北市政府 112 年 7 月 31 日府地權字第 11260179181 號公告：「主旨：公告平均地權條例等 4 項法令規定本府權限事項，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 112 年 7 月 1 日生效。……公告事項：一、下列法令規定本府權限事項委任本府地政局，以該局名義執行之：（一）平均地權條例：… …第八十一條之二……。二、下列法令規定本府權限事項委任本府地政局及本市各地政事務所，以該局或事務所名義執行之：（一）平均地權條例：第四十七條之三第二項。（二）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：第十一條第一項。……」

二、本件訴願理由略以：車位實務上以「個」為交易單位，其價格之正確登錄才是重點，本次關於車位價格是正確登錄，已落實實價登錄，車位應為平方公尺，誤以「坪」登錄，此誤植並未涉及價格或總價不實，亦不影響市場總體行情及資訊透明度；依預售屋申報登錄價格及交易面積以外資訊不實給予限期改正機會之規定，本案房屋面積與總價款皆正確申報，應屬可適用限期改正機會之範圍，訴願人亦已修正資訊，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述申報登錄系爭不動產交易面積資訊與實際不符之情事，有系爭申報書、「○○○○」不動產預定買賣契約書及權利義務說明書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張車位價格是正確登錄，已落實實價登錄，車位應為平方公尺，誤以「坪」登錄，此誤植並未涉及價格或總價不實，亦不影響市場總體行情及資訊透明度；依預售屋申報登錄價格及交易面積以外資訊不實會給予限期改正機會之規定，本案房屋面積與總價款皆正確申報，應屬可適用限期改正機會之範圍，其亦已修正資訊云云：

(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，

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；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 3 款等規定自明。

(二) 查系爭不動產買賣契約書及權利義務說明書所載共有部分面積為 4.23 平方公尺、停車位另含車道及其他必要空間，面積為 41.3 平方公尺，訴願人應申報登錄系爭不動產之建物標的清冊其中共有部分面積為 45.53 平方公尺 ( $4.23 + 41.3 = 45.53$ )，惟訴願人申報登錄系爭不動產之建物標的清冊其中共有部分面積為 16.72 平方公尺，與實際不符。是訴願人有申報登錄系爭不動產建物交易面積與事實不符之違規事實，堪予認定，依法自應受罰。次查依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 20 條規定可知，不動產交易總價、車位交易總價、建物交易面積等為不動產成交案件實際資訊揭露項目；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第 23 點，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。則本件系爭申報書關於建物標的清冊登錄之共有部分面積誤載為 16.72 平方公尺，致系統自動計算交易總面積顯示為 24.51 平方公尺而有錯誤，且影響系爭不動產實際資訊揭露每平方公尺單價之計算；訴願人主張未涉及價格或總價不實，亦不影響市場總體行情等節，委難採憑。未按訴願人申報登錄建物交易面積資訊不實，原處分機關依違反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，依同條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款規定予以裁罰，上開規定並無先命改善，屆期未改善始得裁罰之規定；訴願人此部分主張，顯屬誤解，不足採據。另訴願人主張其已修正資訊一節，此屬事後改善行為，尚不影響本件違規事實之認定。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，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 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彦  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 28 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）