

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關民國108年7月17日北市地登字第1086016916號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人係領有開業執照之地政士〔執照字號：104北市地士字第 XXXXXX號，執照有效期限：民國（下同）109年12月26日〕，於108年 5月17日向本市中山地政事務所（下稱中山事務所）申辦登記收件字號為中山字第XXXXXX號之買賣登記案，經原處分機關查得該案應於108年5月22日辦竣所有權移轉登記之30日（即108年6月21日）內完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（下稱實價登錄），惟查訴願人遲至108年6月24日始完成實價登錄。經原處分機關以108年7月5日北市地登字第1086017125號函請訴願人陳述意見，經訴願人以108年7月9日說明書表示，因登錄當天訴願人公司電腦系統異常，誤以為申報成功（有產生申報書，未出現序號），已加強向員工宣導，請通融體諒。嗣原處分機關審認訴願人未於本案買賣受託案件辦竣所有權移轉登記30日內完成實價登錄，違反地政士法第26條之1第1項規定，乃依同法第51條之1及臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第2點規定，以108年7月17日北市地登字第1086016916號裁處書處訴願人新臺幣（下同）3萬元罰鍰。該裁處書於108年 7月19日送達，訴願人不服，於 108年8月1日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按地政士法第 3條規定：「本法所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」

第26條之1第1項規定：「地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。」第51條之 1規定：「地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第2條第1項第 1款規定：「不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報：一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。」第8條第1項規定：「權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。」

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2點規定：「本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：（節略）」

類別	丁
違規事件	地政士未於不動產買賣受託案件辦竣所有權移轉登記後30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊者。
法條依據	本法第26條之1第1項及第51條之1
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。 二、依前項處罰並限期改正，屆期未改正者，應按次處

	罰。
統一裁罰基準（新臺幣：元）	依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期15日內改正： 一、第1次至第3次處3萬元以上5萬元以下罰鍰。 前項違規次數，係以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯2年內受裁罰之次數累計之。

臺北市府104年 8月20日府地開字第10432174500號公告：「主旨：公告地政士法...
..第51條之1所定本府業務權限，自中華民國104年9月1日起委任本府地政局辦理.....
。」

- 二、本件訴願理由略以：訴願人並非惡意不為登錄，早已於108年5月27日填表申報，因登錄當天訴願人之電腦系統或網路異常導致誤以為申報成功（有產生申報書，未出現序號），原處分機關來電通知後即刻申報；108年7月 1日三讀通過「實價登錄申報義務回歸買賣雙方當事人」，為肯定登錄義務非地政士應負擔，基此立法理由，請原處分機關撤銷本裁處書。
- 三、查本件訴願人係領有開業執照之地政士，原處分機關審認訴願人未於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記（108年5月22日）30日（即108年6月21日）內完成實價登錄，違反地政士法第26條之1第1項規定之事實，有中山事務所108年5月17日108年中山字第 XXXXXX號收件土地登記申請書、系爭不動產買賣成交案件實際資訊申報書、異動索引內容列印畫面及訴願人地政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其並非惡意不為登錄，因登錄當天訴願人之電腦系統或網路異常導致誤以為申報成功，原處分機關來電通知後即刻申報云云。按地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊；違反者，處3萬元以上15萬元以下罰鍰；揆諸地政士法第26條之1第1項及第51條之1規定自明。復按地政士為國家專門技術人員考試合格之專業人員，依法受託辦理土地買賣登記業務，即應本於專業，就地政士法第26條之 1規定所課予實價登錄時限之遵守及義務確實履行，以完成實價登錄之法定義務。是以地政士就實價登錄時限之遵守及實價登錄資訊之確認，負有高度注意義務，否則無以達成實價登錄制度旨在促使不動產交易價格公開透明以及不動產交易市場健全發展之立法目的。準此，地政士未依地政士法第26條之1第1項規定，於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊者，即難謂其已盡法所要求之高度注意義務，而認其無故意或過失。查訴願人受託申辦108年中山字第XXXXXX號買賣登記案係於108年 5月22日辦竣所有權移轉登記，其至遲應於108年6月21日前完成本件實價登錄；惟訴願人遲至108年6月24日始完成實價登錄，已逾地政士法第26條之1第1項所定之法定申報期限；訴願人主張電腦系統或網路異常等，並未提出具體事證供核，尚難對其為有利之認定；是原處分機關審認訴願人違反該條項規定，並無違誤。又查訴願人主張立法院三讀通過平均地權條例第47條修正條文，為肯定登錄義務非地政士應負擔一節，經查108年7月31日總統華總一義字第10800075461號令修正公布平均地權條例第47條條文，該條第2項規定：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。地政士法第二十六條

之一及不動產經紀業管理條例第二十四條之一有關買賣案件申報登錄資訊之規定，不予適用。」其施行日期係由行政院訂定，惟查行政院尚未定其施行日期，故該修正條文尚未施行；是訴願人主張依該條項規定之立法意旨而邀免責，於法無據。從而，原處分機關審認訴願人未於不動產買賣受託案件辦竣所有權移轉登記後30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，違反地政士法第26條之1第1項規定，乃依同法第51條之1及臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第2點規定處訴願人法定最低額3萬元罰鍰，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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	劉	昌	坪
委員	范	秀	羽

中華民國 108 年 10 月 28 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）