發文字號：法務部 102.05.03 法律字第10100132220號函

發文日期：民國 102 年 05 月 03 日

要　　旨：行政執行法第30條、平均地權條例第47條等規定參照，不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰，如未履行登錄義務者，主管機關應係依條例規定，限期命權利人自行申報登錄，而非限期命其將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，逾期未自行申報登錄，再依行政執行法規定處以權利人怠金

主　　旨：有關不動產成交案件實際資訊申報登錄裁罰事宜，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說　　明：一、復貴部 101　年 7　月 4　日台內地字第 1010239914 號函。

二、按期待可能性原則已逐漸被認為係公法上獨立之原則，且具有憲法層次之效力。基於此原則，所有國家行為（包括立法），對人民而言，必須具有期待可能性；如依當時之客觀事實，無法期待當事人遵守規範，則該規範即不具期待可能性（林錫堯著，行政法要義，2006　年 9 月版，頁 80 ；最高行政法院 101　年度判字第 938　號判決參考）。次依平均地權條例第 47 條第 2　項及第 3　項規定：「權利人應於買賣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。」、「前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。」有關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，原則上係權利人之行政法上義務；至於依第 3　項規定，權利人免申報登錄成交案件實際資訊，而由地政士或不動產經紀業申報登錄（地政士法第 26 條之 1　第 1　項、不動產經紀業管理條例第 24 條之 1　第 1　項及第 2　項亦有類似規定），惟其前提要件須權利人將相關資訊提供地政士或不動產經紀業者，始由其負申報登錄義務，方符期待可能性原則，此由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 2　項：「前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。」規定亦明，從而若權利人未將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業，既非由該等人負申報登錄義務，解釋上仍應由權利人自負申報登

錄義務，始符上揭相關規定之立法意旨。換言之，此時權利人之義務係自行申報登錄，而非負有交付交易相關資訊與地政士或不動產經紀業者。

三、次按行政執行法第 30 條第 1 項規定：「依法令或本於法令之行政處分，負有行為義務而不為，其行為不能由他人代為履行者，依其情節輕重處新臺幣 5 千元以上 30 萬元以下怠金。」本件有關不動產買賣案件土地登記權利人委由經紀業居間或代理，或委託地政士申請登記，而未將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，綜上所述，其義務係自行申報登錄，故若未履行登錄義務者，主管機關應係依平均地權條例第 47 條第 2 項規定，限期命權利人自行申報登錄，而非限期命其將相關交易資訊提供地政士或不動產經紀業者，逾期未自行申報登錄，再依行政執行法上開規定處以權利人怠金。

正　　本：內政部

副　　本：本部資訊處（第 1、2 類）、本部法律事務司（3 份）