

臺北市政府 106.02.15. 府訴二字第 10600017500 號訴願決定書

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 105 年 11 月 1 日北市地登字第 10532739100 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分關於處訴願人新臺幣 4 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分；其餘訴願駁回。

事實

訴願人係領有開業執照之地政士（執照字號：95 北市地士字第 xxxxxx 號，執照有效期限：民國（下同）107 年 4 月 23 日），於 104 年 1 月 15 日就登記收件年字號：104 年信義字 001590 號買

賣登記案，完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（不動產買賣成交案件實際資訊申報書，序號為 A1AD10401150009，下稱申報書）。嗣訴願人以 105 年 10 月 25 日（收件日）申請書檢

送資料要求原處分機關准予更正錯誤，案經原處分機關以訴願人申報書之土地及建物交易價格相反，與契約所載不符，審認訴願人申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定，且本次係第 2 次違規裁罰，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 105 年 11 月 1 日北市地登字第 10532739100 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新

臺幣（下同）4 萬元罰鍰，並限期於文到 15 日內改正。訴願人不服，於 105 年 11 月 28 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 1 條規定：「本辦法依……地政士法第二十六條之一第五項……規定訂定之。」第 3 條第 1 項規定：「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：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易日期等資訊……。

」第 11 條第 3 項及第 5 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。」「第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。」

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準（下稱裁罰基準）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，往前回溯二年內受裁罰之次數累計之……。

臺北市政府 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：本件僅係土地與建物價格顛倒登載，惟總價並無錯誤，根本不影響實價登錄之效果，不致影響市場上每坪價格；此屬明顯之筆誤之類。本件係訴願人自己發現後主動申請更正，更無所謂申報不實之情形。既然每坪實價無錯誤不實，原處分機關予以累次處罰，顯屬無理。請撤銷原處分。

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申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，有申報書、103 年 12 月 4 日不動產買賣契約書及訴願人地

政士開業資料查詢列印畫面等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張本件僅係土地與建物價格顛倒登載，總價並無錯誤，不影響實價登錄之效果及市場上每坪價格；此屬明顯之筆誤；本件係訴願人主動申請更正，無所謂申報不實之情形；原處分機關予以累次處罰，顯屬無理云云。經查：

(一) 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，並限期改正；而第 1 次至第 3 次違規者，處 3 萬元以上 5 萬元以下罰鍰，揆諸地政士法第 26 條之 1 第 1 項及

第 5

1 條之 1 規定、裁罰基準第 2 點規定自明。查本件原處分機關卷附之申報書影本，其中申報人記載為訴願人，且訴願人對於本件交易標的已辦竣所有權移轉登記滿 30 日一節並未爭執，而申報書影本之價格資訊欄位記載房地交易總價為 5,280 萬元、土地交易總價為 1,320 萬元、建物交易總價為 3,960 萬元；復依卷附 103 年 12 月 4 日不動產買賣契

約

書影本，其第 2 條載明買賣總價款為 5,280 萬元整（土地部分 3,960 萬元，建物部分

1,3

20 萬元）；是申報書所載之房地交易總價與契約書相符，但土地及建物之交易總價與契約書不符；則本件訴願人申報不實，違反地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之事實，洵堪認定；原處分機關依地政士法第 26 條之 1 第 1 項及第 51 條之 1 規定，以原處分限期

訴

願人於文到 15 日內改正，並無違誤。訴願主張，不足採據。

(二) 惟查原處分事實欄載明：「……本次違規裁罰為第 2 次……本案擬依本府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點類別丁規定處 4 萬元罰鍰……」等語；然裁罰基準第 2 點類別丁有關違規次數之計算，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；是以本件如欲依裁罰基準計算違規次數，即應釐清違規之日及

號
回溯 2 年內之受裁罰次數。次查原處分機關 106 年 1 月 5 日北市地登字第 10630107200

函檢送補充答辯書之事實及理由欄略以：「本案違規日期係以本案訴願人○○○地政士……實價登錄日期為基準……本件訴願人於 104 年 1 月 15 日申報登錄 104 年信義字
001

590 號買賣登記案之不動產成交案件實際資訊……訴願人前因……買賣登記案第 1 次實價登錄不實經本局以 105 年 5 月 9 日北市地登字第 10531043500（按：應係
10531042500

）號裁處書裁處新臺幣 3 萬元（該案訴願人提起行政訴訟，刻正繫屬臺灣臺北地方法院行政訴訟庭審理中），違規日期為 104 年 4 月 16 日；本次訴願人第 2 次違規日期為
104

年 1 月 15 日……訴願人第 1 次違規，為後發生先裁處，第 2 次……違規日期雖在第 1 次違
違

規日期之前，惟本次係本局第 2 次查獲訴願人違反地政士法規定為不爭之事實，倘撤銷前次行政處分將 2 次違規行為依違規先後重新裁處，2 次違規裁罰金額合計仍為新臺幣 7 萬元，結果並無二致……。」等語，然依地政士法第 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 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；則本件違規日期究為登錄日期？或為辦竣所有權移轉登記 30 日內之期滿次日？或為其他法定日期？已非無疑。退萬步言，縱以原處分機關所陳之違規日期為 104 年 1 月 15 日觀之，訴願人縱曾受原處分機關 105 年 5 月 9 日北市地登字第
士

105310425
00 號裁處書處分在案，然前述裁處書亦非為 104 年 1 月 15 日起回溯 2 年內所受之裁罰

，
則本件原處分機關審認本次為第 2 次違規，其違規次數之計算顯與裁罰基準內容不符。本件既有違規之日及回溯 2 年內之受裁罰次數之疑義，而違規之日尚涉及地政士法第 26 條之 1 第 1 項規定之適用，應由原處分機關就前述疑義釐清後再據以處分。從而，應將原處分關於處訴願人 4 萬元罰鍰部分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。其餘部分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為部分無理由，部分為有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，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 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
15 日

中華民國 106 年 2 月

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 決行

如對本決定駁回部分不服者，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：臺北市士林區文林路 725 號）