

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 111 年 4 月 14 日北市地權字第 1116008855 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人為設立於本市之不動產經紀業者，經新北市樹林地政事務所（下稱樹林地所）發現訴願人辦理坐落於新北市鶯歌區○○段○○地號 C4 棟 1 樓之預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同）110 年 9 月 29 日完成不動產成交案件實際資訊之申報登錄（不動產成交案件實際資訊申報書【預售屋】序號為 B1FI11009290160，下稱系爭申報書），嗣於 111 年 3 月 16 日提出實價登錄更正申報內容申請書，訴願人涉有申報登錄價格資訊不實，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定之情事，乃以 111 年 3 月 17 日新北樹地價字第 1116204122 號函（下稱 111 年 3 月 17 日函）報新北市政府地政局，並請訴願人於文到次日起 10 日內逕向新北市政府地政局陳述意見。訴願人以 111 年 3 月 28 日實價登錄陳述意見書提出說明，因訴願人公司所在地在本市，新北市政府地政局爰以 111 年 4 月 6 日新北地價字第 1110607395 號函（下稱 111 年 4 月 6 日函）移請原處分機關處理。原處分機關查得訴願人於系爭申報書之不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價欄位分別登載為 730 萬元、328 萬元、247 萬元、155 萬元，與契約書所載合計後應為 750 萬元、339 萬元、256 萬元、155 萬元不符，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，乃依同條例第 29 條第 1 項第 2 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第 3 點規定，以 111 年 4 月 14 日北市地權字第 1116008855 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）5 萬元罰鍰（另因本件系爭申報書資訊業已更正，無須限期改正）。原處分於 111 年 4 月 18 日送達，訴願人不服，於 111 年 5 月 9 日向本府提起訴願，7 月 13 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 3 款、第 6 款規定：「本條例用辭定義如下：……三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物。……六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。」第 24 條之 1 第 2 項、第 5 項規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並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。」「第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）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。……」

行政罰法第 7 條規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……。」

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 3 項規定：「預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。」第 6 條第 1 項規定：「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：……二、價格資訊：不動產交易總價、土地交

易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。」

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	乙	
違規事件	二、申報登錄價格或交易面積資訊不實者。	
法條依據	違反法條	本條例第 24 條之 1 第 2 項
	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 2 款
裁罰對象	經紀業	
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	一、按戶（棟）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。	
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： 1.第一次每戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 二、處理前點違規事件時，依單戶（棟）違反下列各項義務內容數量裁處，除違反一項義務者，處前點所定各款最低罰鍰金額外，其每增加一項，即以前點所定各款最低罰鍰金額，每項加罰 1 萬元（最高以 15 萬元為限）： 2.申報登錄不動產交易總價資訊不實。 3.申報登錄土地交易總價資訊不實。 4.申報登錄建物交易總價資訊不實。	

」

二、本件訴願理由略以：本件因人員異動，新人登打錯誤，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述申報登錄之系爭建物不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價與契約書所載內容不符之情事，有系爭申報書、系爭建物不動產買賣契約書等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件因新人登打錯誤云云。經查：

（一）按經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，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；未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積不實者，按

戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期改正；預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容，其中價格資訊部分，包含不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目等；揆諸不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項、第 29 條第 1 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 6 條等規定自明。

- （二）查本件依系爭申報書、買賣契約書等影本所示，訴願人為不動產經紀業者，受託銷售系爭建物，並以系爭申報書完成系爭建物之不動產成交案件實際資訊之申報登錄；然系爭申報書申報登錄之系爭建物不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價分別為 730 萬元、328 萬元、247 萬元、155 萬元，與契約書所載合計後應為 750 萬元、339 萬元、256 萬元、155 萬元不符。是原處分機關審認訴願人有申報登錄之系爭建物不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價與實際資訊不符之情事，並無違誤。又按行政罰法第 7 條第 2 項規定：「法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」本件訴願人為專業之不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例、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等相關法令自應主動瞭解及遵循，並應本於職責，對於系爭建物交易之不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價等價格資訊，善盡核實申報之義務；然本件竟疏於查核，致發生申報內容與事實不符之情形，尚難諉以人員異動而邀免責；且訴願人之員工執行訴願人受託辦理系爭建物銷售及不動產成交案件實際資訊申報登錄業務時，申報內容與事實不符，堪認有過失，依上開行政罰法第 7 條第 2 項規定，訴願人所僱用人員之過失，即推定為訴願人之過失；則訴願人既未提出其已善盡監督管理責任之具體事證供核，亦難以本件係員工登打錯誤為由，執為免責之論據。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以本案違規事實涉及 1 戶之交易，原 1 戶處 3 萬元罰鍰，惟該戶涉及 3 項違規情事，而加罰 2 萬元，合計處訴願人 5 萬元罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 8 月 22 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）