

訴 願 人 ○○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 5 月 17 日北市地權字第 1116010951 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為設立於本市之不動產經紀業者，辦理新北市三重區○○路○○號旁興建之「○○」建築 A2 棟 8 樓預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同）110 年 12 月 2 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 B1FG11012020058），復於 110 年 12 月 29 日重新完成系爭建物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 B1FG11012290061，下稱系爭申報書）。嗣訴願人以 111 年 3 月 16 日實價登錄更正申報內容申請書（下稱 110 年 3 月 16 日更正申請書）向新北市三重地政事務所（下稱三重地所）申請更正土地及建物交易總價，三重地所查認訴願人申報登錄之預售屋成交案件實際資訊內容不符，涉違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項等規定，乃以 111 年 3 月 18 日新北重地價字第 1116154239 號函陳請新北市政府地政局處理，並副知訴願人逕向新北市政府地政局提出說明。訴願人以 111 年 3 月 31 日回函向新北市政府地政局陳述意見。因訴願人開業所在地在本市，新北市政府地政局爰以 111 年 4 月 18 日新北地價字第 1110652028 號函移請原處分機關辦理。
- 二、嗣原處分機關查得訴願人以系爭申報書申報登錄之不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價分別為新臺幣（下同）2,338 萬元、1,519 萬元、599 萬元、220 萬元，前三者與契約書所載合計後應為 2,395 萬元、1,556 萬元、839 萬元不符，審認訴願人有申報登錄之價格資訊與事實不符之情事，且為 110 年第 1 次違反不動產經紀

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 點乙類違規事件 2 規定，以 111 年 5 月 17 日北市地權字第 1116010951 號裁處書（下稱原處分）處訴願人 5 萬元罰鍰，另因本案申報價格業按契約所載內容完成改正，無須限期改正。原處分於 111 年 5 月 20 日送達，訴願人不服，於 111 年 6 月 1 日向本府提起訴願，6 月 1 日、6 月 17 日補具訴願書及訴願資料，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。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。」
- 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項第2款、第2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。」「前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。」

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1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，每項加罰一萬元（最高以十五萬元為限）： …… 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：訴願人因申報案件過多且不熟悉操作頁面，造成總價資訊輸入錯誤；訴願人查驗實價登錄後發現系爭建物交易總價有誤，已於111年3月16日向新北市政府地政局申請更正申報內容，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之不動產交易總價、土

地交易總價及建物交易總價與事實不符之情事，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、至訴願人主張因申報案件過多且不熟悉操作頁面，造成總價資訊輸入錯誤，其查驗錯誤後即向新北市政府地政局申請更正申報內容云云。

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、交易面積資訊不實，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 條第 1 項第 2 款等規定自明。
- (二) 查訴願人申報登錄之系爭建物之不動產交易總價 2,338 萬元、土地交易總價 1,519 萬元、建物交易總價 599 萬元、車位交易總價 220 萬元，與系爭建物不動產買賣契約書所載合計後之不動產交易總價為 2,395 萬元、土地交易總價為 1,556 萬元、建物交易總價為 839 萬元（含車位交易總價 220 萬元）不符。是訴願人有申報登錄系爭建物之不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價與事實不符之違規事實，堪予認定。訴願人為專業之不動產經紀業者，應為申報資訊負責，卻有上述申報之不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價不實之行為，其有過失，堪可認定。又訴願人主張其查驗錯誤後即申請更正一節，因屬事後行為，尚不影響本件違規事實之認定。準此，本件訴願人申報之不動產交易總價、土地交易總價及建物交易總價不實，違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定之事證明確。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以本案違規事實涉 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，另因本案申報價格業按契約所載內容完成改正，無須限期改正，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）