

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 9 月 27 日北市地權字第 1116023142 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人為不動產經紀業者，新北市三重地政事務所（下稱三重地所）發現訴願人辦理坐落於新北市三重區○○○路○○巷「○○」建案之 A 棟 A4 戶 4 樓、11 樓、20 樓、22 樓（各含 1 個地下停車位）及 A 棟 A5 戶 15 樓（含 1 個地下停車位）等 5 戶預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同） 111 年 8 月 4 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】序號依序為 B1FG11108040028【下稱編號 1】、B1FG11108040030【下稱編號 2】、B1FG11108040029【下稱編號 3】、B1FG11108040027【下稱編號 4】、B1FG11108040034【下稱編號 5】，下稱系爭申報書），嗣於 111 年 8 月 12 日提出實價登錄更正申報內容申請書，訴願人涉有就系爭申報書其中編號 1、2、3、4 申報登錄土地權利範圍不實；編號 5 申報登錄主建物交易面積資訊不實等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，經訴願人於 111 年 8 月 12 日陳述意見；因訴願人開業所在地在本市，新北市政府地政局爰以 111 年 9 月 16 日新北地價字第 1111743803 號函（下稱 111 年 9 月 16 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。
- 二、原處分機關查得訴願人於系爭申報書編號 1、2、3、4 土地標的清冊—土地權利範圍欄位登載 44/10000，與買賣契約書所載 45/10000 不符；系爭申報書編號 5 建物標的清冊—主建物面積欄位登載 73.46 平方公尺，與買賣契約書所載 73.39 平方公尺不符，即有申報登錄土地權利範圍及主建物面積之交易面積資訊與事實不符之情事；違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，並審酌違規事實涉及 5 戶之交易，

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 9 月 27 日北市地權字第 1116023142 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）15 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 9 月 29 日送達，訴願人不服，於 111 年 10 月 6 日向本府提起訴願，111 年 10 月 21 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。……」

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：……三、標的資訊：交易日期、土地交易面積

、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。」第 12 條第 1 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人、地政士或經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。經查核後對於價格資訊疑有不實之案件，得報請中央主管機關向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。」第 16 條第 1 項規定：「銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。」第 20 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：……三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。」不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明□不動產成交案件實際資訊申報書（預售屋）◎各欄位填寫說明：「※8. …… 22. 土地標的清冊之『土地面積』、『權利範圍』、 23. 建物標的清冊之各項面積……為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。…… 22. 土地標的清冊：每一地號土地標示資訊依預售屋成交案件之土地登記（簿）謄本及預售屋買賣契約書所載相關資訊予以填載。…… 23. 建物標的清冊：依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）面積填載，包括主建物、陽臺、屋簷、雨遮、共有部分（含車位）及交易總面積之面積……。」

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、本件訴願理由略以：訴願人自主查核發現錯誤後立即向三重地所提出改正需求，並非有意申報不實或在主管機關查核後發現有交易面積申報資訊不實之情形，且系爭申報書內容尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網，請撤銷原處分。

三、查訴願人有如事實欄所述於系爭申報書申報登錄土地權利範圍及主建物面積之交易面積資訊與事實不符之情事，有系爭申報書、買賣契約書、訴願人更正申報內容申請書、新北市政府地政局 111 年 9 月 16 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張自主查核發現錯誤後立即向三重地所提出改正需求，並非有意申報不實或在主管機關查核後發現有交易面積申報資訊不實之情形，且系爭申報書內容尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網云云。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、變更或終止委託代銷契約之日起 30 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 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，其中標的資訊部分，包含土地交易面積、建物交易面積等資訊；直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別包括標的資訊如土地交易面積、建物交易面積等資訊；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 20 條等規定自明。次按不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查申報書格式及填寫說明有關不動產成交案件實際資訊申報書（預

售屋)各欄位填寫說明規定，土地標的清冊之土地權利範圍及建物標的清冊之各項面積為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰。

- (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；然系爭申報書編號1、2、3、4登載土地權利範圍為44/10000，與買賣契約書所載45/10000不符；系爭申報書編號5登載主建物面積為73.46平方公尺，與買賣契約書所載73.39平方公尺不符；是原處分機關審認訴願人有申報登錄之交易面積資訊與事實不符之違規事實，並無違誤。訴願人雖主張已即時修正並自行補申報，惟此屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。
- (三)復查前揭不動產經紀業管理條例及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，並無不動產經紀業者申報登錄錯誤之預售屋買賣案件實際資訊須經原處分機關揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網始能裁罰之規定。訴願人為專業之不動產經紀業者，對於不動產成交案件實際資訊及預售屋銷售資訊備查辦法等相關法令及申報格式自應主動瞭解及遵循，尚難諉以系爭申報書內容尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網等為由，冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以本案訴願人違規事實涉及5戶之交易，每戶處3萬元罰鍰，合計處訴願人15萬元罰鍰，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 (公假)

委員 張 慕 貞 (代行)

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

委員 邱 駿 彥

委員 郭 介 恒

委員 李 建 良

中華民國 111 年 12 月 19 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）