臺北市政府 112.01.09.　府訴二字第 1116087341 號訴願決定書

訴　　願　　人　〇〇股份有限公司
代　　表　　人　〇〇〇
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 10 月 7 日北市地權字第 1116024976 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

事實

訴願人為不動產經紀業者，新北市板橋地政事務所（下稱板橋地所）查得訴願人受委託代理銷售（受委託銷售期間：民國〔下同〕109 年 6 月 9 日至 110 年 6 月 30 日）坐落於新北市土城區〇〇街「〇〇」建案之〇〇棟〇〇樓（含 1 個地下停車位）預售屋（下稱系爭建物），於 111 年 7 月 12 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 B1FA11107120009，下稱系爭申報書），惟買賣契約書影本記載簽訂日期為 110 年 4 月 30 日，依內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令釋（下稱 110 年 6 月 10 日令釋）規定，應於 110 年 9 月 30 日前申報上開預售屋不動產買賣成交案件實際資訊，乃以 111 年 7 月 18 日新北板地價字第 1116022232 號函（下稱 111 年 7 月 18 日函）移請新北市政府地政局處理，並請訴願人向該局提出說明。經訴願人以 111 年 7 月 21 日函陳述意見；因訴願人登記所在地為本市，新北市政府地政局爰以 111 年 9 月 16 日新北地價字第 1111782189 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。原處分機關審認訴願人未於期限內申報登錄預售屋不動產買賣成交案件實際資訊，且訴願人於 110 年度係第 2 次遭查獲違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定（第 1 次裁處為 111 年 8 月 15 日北市地權字第 11160202081 號裁處書，下稱 111 年 8 月 15 日裁處書），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（下稱裁罰基準）第 3 點規定，以 111 年 10 月 7 日北市地權字第 1116024976 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）5 萬元罰鍰。原處分於 111 年 10 月 12 日送達，訴願人不服，於 111 年 10 月 24 日向本府提起訴願，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的之物。……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 11 條規定：「銷售預售屋者，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。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。前項銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，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申報通知書後十五日內申報登錄；屆期

未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。」

內政部 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630481 號令釋：「不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於 110 年 7 月 1 日已屆滿、終止未逾 30 日或尚未屆滿、終止者，分別給予下列申報登錄緩衝期；屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第 29 條規定查處：……二、屬 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 9 月 30 日以前辦理申報登錄。」

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		一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未向本局申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
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。 2.第 2 次每戶（棟）處 5 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 ……

」

第 4 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算……」

二、本件訴願理由略以：110 年 7 月 20 日至 29 日間已陸續完成「○○」預售屋銷售之申報，訴願人主動檢核發現登錄資料系爭建物部分消失未見於系統中等問題，歷經溝通修正才重新申報。

三、查訴願人有如事實欄所述未於期限內完成申報登錄資訊之情事，有系爭申報書、買賣契約書、板橋地所 111 年 7 月 18 日函、訴願人陳述意見書及新北市政府地政局 111 年 9 月 16 日函等影本附卷可稽，原處分固非

無據。

四、至訴願人主張110年7月間陸續完成「○○」預售屋銷售之申報，經主動檢核發現登錄資料系爭建物部分消失未見於系統中等問題，歷經溝通修正才重新申報云云。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，按戶（棟）處 3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期改正；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款等規定自明。次按不動產代銷經紀業於110年6月30日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於 110年7月1日已屆滿、終止未逾30日或尚未屆滿、終止者，如屬 110年1月1日至110年6月30日期間簽訂之預售屋買賣契約，給予限期於110年9月30日以前辦理申報登錄之緩衝期，屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第29條規定查處；內政部110年6月10日令釋亦已明揭。

（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，並於111年7月12日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。然系爭建物買賣契約書記載簽訂日期為110年4月30日，是本件訴願人有未於內政部110年6月10日令釋所定期限110年9月30日前完成申報登錄資訊之違規事實，堪予認定。

（三）復依卷附板橋地所111年11月2日新北板地價字第1116029304號函略以：「主旨：有關○○股份有限公司逾期申報預售屋成交案件實際資訊之申報過程及系統問題……說明：……三、……釐清時申報人（即訴願人）一併提出查無本案……之不動產成交案件實際資訊，並提出『無申報書序號』之不動產成交案件實際資訊申報書為證……惟本所於不動產成交資訊及預售屋資訊申報網查無相關申報資料……建議洽詢該申報系統廠商……。」及內政部地政司不動產成交資訊及預售屋資訊申報網之系統廠商○○股份有限公司，就本案申報疑義於111年9月27日以電子郵件向原處分機關說明略以：「……110.07.22全天皆無系統異常之來電反應，故可排除……11:00-12:

00 間有系統異常造成業者無法完成申報之情形……業者提供交易標的 D9 之申報書內容，僅能證明業者確實曾於系統登打申報資料、產製申報書，但因該申報書並未有申報書序號或申報人簽章處［已驗證］之標註（於系統送件後會自動編列並驗證），表示該申報書並未執行送件動作。……系統並不會自動撤銷業者申報之案件，除非業者自行線上更正成交案件，系統才會將前案撤銷重新編列更正當天的新申報書序號……」可知原處分機關就訴願人主張本件事涉系統問題一節，業向板橋地所及申報系統廠商查詢並獲回復，由訴願人提供無申報書序號之申報書研判，應係訴願人於申報時未執行送件動作，以致其並未於 110 年 7 月 22 日完成系爭建物成交資訊之申報，非系統異常造成。

（四）又據原處分機關 111 年 11 月 14 日北市地權字第 1116026645 號函所附訴願答辯書理由四記載略以，依 110 年不動產成交資訊登錄機制系統建置案－系統操作說明書申報書手冊（民眾端）第 54 頁至第 56 頁所示，申報人登打完申報資料，經點選產製申報書後，系統將顯示「產製申報書，務必執行『送件』，才完成申報作業，免受逾期裁罰。」申報人點選「確認」，系統始顯示申報結果畫面；此時雖可列印申報書，但因未依系統提醒點選送件，故無申報書序號，需再點選畫面下方「送件」，系統始產製申報書序號，完成申報程序。依上開系統申報操作流程可知，關鍵在於訴願人是否點選「送件」功能，以及列印或儲存申報書之時間點是否在點選「送件」後。是訴願主張，尚難採之而對其為有利之認定。

五、惟按裁罰基準第 3 點規定，同一年度內違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定，第 1 次每戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，第 2 次每戶（棟）處 5 萬元以上 15 萬元以下罰鍰；是第 2 次違規行為適用之處分罰鍰額度較第 1 次違規行為之處分罰鍰額度更為加重，為使違規行為人知悉違規行為次數將導致更為加重之處罰，原處分機關應使訴願人知悉其業經認定有第 1 次違規情事，始為妥適。查訴願人前經原處分機關查認 110 年度未於期限內申報登錄預售屋不動產買賣成交案件實際資訊，依 110 年 7 月 1 日施行前不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，以 111 年 8 月 15 日裁處書處訴願人罰鍰，該裁處書於 111 年 8 月 17 日送達。嗣原處分機關查認訴願人於 110 年度復有相同違規行為，為同一年度內第 2 次違規，而按裁罰基準第 3 點所訂第 2 次

違規之罰鍰額度，以原處分處訴願人 5 萬元罰鍰。然本件違規行為既係發生於 110 年度第 1 次違規行為之裁處書作成前，即本件違規時訴願人尚未接獲前次違規行為之裁處書，則原處分機關逕以本件係 110 年度內第 2 次違規，處訴願人 5 萬元罰鍰，係未使訴願人知悉其業經認定有第 1 次違規行為情事，即按較第 1 次違規行為更為加重之罰鍰額度予以處罰，其裁量是否妥適？不無再為斟酌之餘地。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　連　堂　凱

委員　張　慕　貞

委員　王　曼　萍

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

委員　宮　文　祥

中華民國　112　年　1　月　9　日