

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 112 年 1 月 6 日北市地權字第 1126000296 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為不動產經紀業者，辦理坐落於新北市板橋區○○路「○○」建案○○戶○○樓預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，於民國（下同）111 年 9 月 13 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 B1FA11109130027，下稱系爭申報書），復於 111 年 11 月 1 日以實價登錄更正申報內容申請書（下稱 111 年 11 月 1 日更正申請書）向新北市板橋地政事務所（下稱板橋地所）申請系爭建物共有部分面積之更正，經板橋地所以 111 年 11 月 7 日新北板地價字第 1116029583 號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 12 月 6 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 12 月 14 日新北地價字第 1112376989 號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系爭建物共有部分面積應為 27.34 平方公尺，與系爭申報書記載共有部分面積為 62.75 平方公尺不符，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（下稱裁罰基準）第 3 點規定，以 112 年 1 月 6 日北市地權字第 1126000296 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）3 萬元罰鍰，另因本案申報共有部分面積業按契約所載內容完成改正，無須限期改正。原處分於 112 年 1 月 9 日送達，訴願人不服，於 112 年 1 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書訴願請求欄記載：「……請求撤銷 112 年 01 月 06 日北市地權字第 11260000296 號裁處書」另於事實與理由欄記載：「……遭原

處分機關以 112 年 01 月 06 日北市地權字第 1126000296 號裁處書，處新台幣三萬元罰鍰……」揆其真意，訴願人應係對原處分不服，訴願請求欄所載文號應屬誤繕，合先敘明。

二、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）處新台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，按次處新台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。」

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。<br>.....                              |                     |
| 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：<br>1.第 1 次每戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。<br>..... |                     |

」

三、本件訴願理由略以：本案於 111 年 8 月 20 日完成簽約，9 月 13 日完成申報，符合規定；因誤植車位面積致申報內容有誤，乃提供契約書影本供板橋地所檢核，再填寫更正申請書更正；該錯誤資訊尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網，非故意申報不實，請撤銷原處分。

四、查訴願人有如事實欄所述申報登錄系爭建物之共有部分面積與實際資訊不符之情事，有系爭申報書、111 年 8 月 20 日房屋預定買賣契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件因誤植車位面積致申報內容有誤，乃提供契約書影本供板橋地所檢核，再填寫更正申請書更正，該錯誤資訊尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網，非故意申報不實云云。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、車位面積等資訊；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 項等規定自明。  
。

(二) 查本件依系爭申報書、111 年 8 月 20 日房屋預定買賣契約書、111 年 1 月 1 日更正申請書等影本所示，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。然據系爭申報書所載，訴願人申報登錄之系爭建物共有部分面積為 62.75 平方公尺，與上開買賣契約書所載面積應為 27.34 平方公尺不符。是原處分機關審認訴願人申報登錄之系爭建物共有部分面積與實際資訊不符之違規事實，堪予認定。至訴願人主張該錯誤資訊尚未揭露於內政部不動產交易實價查詢服務網一節，尚不影響本件違規行為之認定；又訴願人為專業之不動產經紀業者，然竟疏於核對，致發生申報登錄之系爭建物共有部分面積與實際不符，縱非故意，亦難謂無過失，依法自應受罰。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關處訴願人法定最低額 3 萬元罰鍰，另因本案申報共有部分面積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。

六、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 | 連 | 堂 | 凱 |
| 委員          | 張 | 慕 | 貞 |
| 委員          | 王 | 曼 | 萍 |
| 委員          | 陳 | 愛 | 娥 |
| 委員          | 洪 | 偉 | 勝 |
| 委員          | 范 | 秀 | 羽 |
| 委員          | 邱 | 駿 | 彥 |
| 委員          | 郭 | 介 | 恒 |
| 委員          | 宮 | 文 | 祥 |

中華民國 112 年 3 月 16 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）