

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 11 月 9 日北市地權字第 1126026697 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，○○地政事務所（下稱○○地所）查得訴願人受委託辦理坐落於臺中市西屯區○○大道○○段「○○」建案之代理銷售業務（受委託銷售期間：民國〔下同〕110 年 1 月 31 日至 113 年 5 月 31 日），於 110 年 3 月 3 日至 110 年 5 月 7 日期間共簽訂○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓計 20 戶預售屋（下稱系爭建物）之買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），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，惟訴願人於 112 年 7 月 26 日始以憑證登錄方式完成申報事宜（不動產成交案件實際資訊申報書【預售屋】序號依序為 B1BC11207260031、B1BC11207260032、B1BC11207260033、B1BC11207260034、B1BC11207260035、B1BC11207260036、B1BC11207260037、B1BC11207260038、B1BC11207260039、B1BC11207260040、B1BC11207260041、B1BC11207260042、B1BC11207260043、B1BC11207260044、B1BC11207260045、B1BC11207260046、B1BC11207260047、B1BC11207260048、B1BC11207260049 及 B1BC11207260050，下稱系爭申報書），經○○地所以 112 年 8 月 1 日○○字第 1120008478 號函（下稱 112 年 8 月 1 日函）移請臺中市政府地政局處理，經臺中市政府地政局以 112 年 8 月 9 日中市地價一字第 1120033404 號函請訴願人陳述意見，惟訴願人未為回復；因訴願人登記所在地為本市，臺中市政府地政局爰以 112

年 8 月 24 日中市地價一字第 1120036860 號函（下稱 112 年 8 月 24 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。原處分機關以 112 年 9 月 5 日北市地權字第 1126020103 號函（下稱 112 年 9 月 5 日函）請訴願人於 112 年 9 月 15 日前以書面提出說明，經訴願人以 112 年 9 月 11 日書面陳述意見。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 4 次違反不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項規定（前 3 次業經原處分機關以 110 年 6 月 4 日北市地權字第 1106013273 號、110 年 6 月 30 日北市地權字第 1106014885 號、110 年 9 月 10 日北市地權字第 1106021573 號裁處書裁處），又本次違規事實涉及 20 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（下稱裁罰基準）第 3 點規定，以 112 年 11 月 9 日北市地權字第 1126026697 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）300 萬元罰鍰。原處分於 112 年 11 月 13 日送達，訴願人不服，於 112 年 12 月 5 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。」行為時第 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。」行為時第 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（下稱 110 年 6 月 10 日令釋）：「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。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊（110 年 6 月版）第 2 章規定：「……第三節 受理預售屋案件之申報登錄作業……二、受理申報登錄作業 受理預售屋案件申報登錄可採網際網路申報或紙本申報，分述如下：（一）網際網路申報 1. 憑證登錄、線上申報（B1）透過網際網路之『不動產成交資訊及預售屋資訊申報網』申報者，經紀業應以工商憑證申報、銷售預售屋者（不動產開發業或自然人）應以工商憑證或自然人憑證申報進行驗證。2. 線上登錄、紙本送件（B2）如無憑證者，亦得透過網際網路之「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」登錄，並於完成線上登錄後印製紙本，由申報人 / 代理人簽章

確認，並送受理申報登錄機關收件。 受理申報登錄機關確認申報人/代理人之身分資料無誤後（詳紙本申報之核對申報人/代理人身分步驟），並確認申報書之『申報書序號』欄有已載有完成線上登錄之系統序號，於『不動產成交資訊及預售屋資訊申報網』後端登載收件日期，並於收執聯核章後交付申報人/代理人作為申報憑證。……」

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。 3.第 3 次每戶(棟)處 10 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 4.第 4 次以上每戶(棟)處 15 萬元罰鍰。 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)： 1.逾期申報登錄資訊。 ……	

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……」第 6 點規定：「第三點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本局得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。」

二、本件訴願理由略以：本案前3次裁處分別發生於110年6月4日、110年6月30日及110年9月10日，然110年裁罰基準較109年裁罰基準處罰較重，顯然對訴願人較為不利；訴願人按時完成申報登錄並取得申報書序號，惟因期間國家遭逢百年大疫，致訴願人不知何故而未取得申報憑證，請審酌本案之特殊情狀，適用裁罰基準第6點之規定，減輕處罰。

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、系爭買賣契約書、○○地所112年8月1日函、臺中市政府地政局112年8月24日函、原處分機關112年9月5日函、訴願人陳述意見書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張110年裁罰基準較109年裁罰基準處罰較重，請審酌本案之特殊情狀，適用裁罰基準第6點之規定，減輕處罰云云。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、系爭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112年7月26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。然系爭買賣契約書記載簽訂日期為110年3月3日至110年5月7日期間，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) 復依原處分機關 112 年 12 月 27 日北市地權字第 1126030481 號函所附訴願答辯書理由記載略以：「……三、……查二級警戒期間公務機關除實聯制外，並無人流管制，亦未因二級警戒更改上述紙本送件之受理模式……本案經○○地政檢視該 20 件申報案件之紙本送達日皆為空白……足證訴願人於 110 年 8 月 11 日、8 月 12 日、8 月 14 日及 8 月 15 日於不動產成交資訊及預售屋資訊申報網線上登錄前開 20 件申報資訊，並未依規定於 110 年 9 月 30 日前將紙本申報書送至地政事務所完成申報程序。……四、……查內政部……於 110 年 1 月 27 日修正公布不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項規定，並自 110 年 7 月 1 日起施行，該修正對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，新增明定應按戶（棟）處罰，且經 2 次處罰仍未改正者，並可加重按次處罰罰鍰之罰則。……爰修正本局……裁罰基準，並以本局 110 年 6 月 17 日北市地權字第 1106014630 號令修正發布（自同年 7 月 1 日生效）。……訴願人……未依法完成法定申報義務行為係於 110 年 9 月 30 日後，發生於不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項規定同年 7 月 1 日修正施行後……八、……實價登錄制度於 101 年上路以來，申報方式相關規定並未修正，是訴願人申報實價登錄過程應注意而未注意，至逾期將實價登錄紙本申報書送至○○地政完成申報程序，已逾申報期限，非訴願人主張疫情期間之特殊情狀即可免責及減輕罰鍰……」可知訴願人就系爭申報書，原採表單登錄紙本送件方式申報，依不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊規定，如採表單登錄、紙本送件申報者，須於完成線上登錄後印製紙本，由申報人或代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件始完成申報登錄作業；惟訴願人於線上登錄後，未將紙本送達○○地所，致未完成申報，嗣訴願人迄至 112 年 7 月 26 日始改採憑證登入線上送件方式以系爭申報書重新申報，仍屬逾期申報；另不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項係於 110 年 1 月 27 日修正公布，修正後之條文就未依限申報登錄資訊者，係按戶（棟）數裁處，並自 110 年 7 月 1 日施行，且裁罰基準亦配合修正自 110 年 7 月 1 日起生效，然訴願人未於應完成申報登錄之日即 110 年 9 月 30 日前完成申報登錄，其違規時間點係於上開規定施行及裁罰基準生效之後，原處分機關依 110

年7月1日生效之裁罰基準規定據以裁處，並無違誤；又訴願人既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、申報格式及填寫說明等自應主動瞭解及遵循，尚難以因疫情期間不知何故而未取得申報憑證，執為請求減輕罰鍰之論據；是原處分機關審認本件並無裁罰基準第6點因情節特殊減輕處罰之必要，尚非無憑。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人於110年度係第4次違規，且本案訴願人違規事實涉及系爭建物計20戶之交易，每戶處15萬元罰鍰，合計處訴願人300萬元罰鍰，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

五、至訴願人申請陳述意見一節，經審酌本案事實已臻明確，尚無進行陳述意見之必要，併予敘明。

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（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 2 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路101號）