

訴 願 人 ○○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 10 日北市地權字第 11260260121 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）

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 1

2 月 15 日至 111 年 6 月 15 日）坐落於新北市三重區○○段○○、○○地

號土地上「○○」建案之○○棟○○樓、○○樓、○○樓、○○樓、

○○樓、○○棟○○樓、○○樓及○○棟○○樓等 8 戶預售屋（下稱

系爭建物），分別於 110 年 9 月 7 日、110 年 9 月 11 日、110 年 9 月 11 日、1

10 年 9 月 9 日、110 年 9 月 9 日、110 年 9 月 16 日、110 年 9 月 11 日及 110 年 9

月 9 日以線上登錄方式辦理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序號依序為 B2FG11009070007〔下稱編

號 1〕、B2FG11009110052〔下稱編號 2〕、B2FG11009110011〔下稱編

號 3〕、B2FG11009090005〔下稱編號 4〕、B2FG11009090006〔下稱編

號 5〕、B2FG11109160003〔下稱編號 6〕、B2FG11009110010〔下稱編

號 7〕、B2FG11009090008〔下稱編號 8〕，下稱系爭申報書），後未

紙本送件，而未完成申報登錄預售屋成交案件實際資訊，涉有未依限

申報登錄資訊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

，乃以 112 年 6 月 30 日新北重地價字第 1125970662 號函（下稱 112 年 6 月

30 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 112 年 6 月 30 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 112 年 7 月 19 日新北地價字第 1121389302 號函（

下稱 112 年 7 月 19 日函）檢送相關資料移請原處分機關處理。

二、原處分機關查得上開系爭建物其中○○棟○○樓及○○棟○○樓，依

買賣契約書影本記載簽訂日期分別為 110 年 9 月 10 日及 111 年 8 月 22 日，

惟訴願人於 112 年 7 月 5 日始將紙本申報書送三重地所完成系爭申報書編號 2、編號 6 之申報程序，有未於簽訂買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之情事；系爭建物其中○○棟○○樓、○○樓、○○樓、○○樓、○○棟○○樓、○○棟○○樓，依買賣契約書影本記載簽訂日期分別為 110 年 6 月 26 日、110 年 4 月 22 日、110 年 4 月 22 日、110 年 4 月 17 日、110 年 4 月 5 日、110 年 4 月 25 日，惟訴願人亦於 112 年 7 月 5 日始將紙本申報書送三重地所完成系爭申報書編號 1、編號 3、編號 4、編號 5、編號 7、編號 8 之申報程序，有未依內政部 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之情事。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，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 8 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 10 日北市地權字第 11260260121 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）24 萬元罰鍰。原處分於 112 年 11 月 16 日送達，訴願人不服，於 112 年 11 月 20 日向本府提起訴願，112 年 12 月 25 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。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。」

行政罰法第 18 條第 1 項、第 3 項規定：「裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」「依本法規定減輕處罰時，裁處之罰鍰不得逾法定罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一；同時有免除處罰之規定者，不得逾法定罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。但法律或自治條例另有規定者，不在此限。」

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。」

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。 ……	

」

二、本件訴願理由略以：訴願人已於 110 年 9 月間使用線上申辦系統完成系爭申報書登錄，即將不動產交易資訊「透明化、公開化」讓主管機關

得以監督保障交易安全，符合不動產經紀業管理條例之立法意旨；原處分機關認依規定應將紙本申報書送至地政事務所始完成申報程序，係增加法律所無之限制；本案訴願人應受責難程度及所生影響較低，原處分機關得以輔導、指示手段讓訴願人完成送件，請撤銷原處分。

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、三重地所 112 年 6 月 30 日函、訴願人陳述意見書及新北市政府地政局 112 年 7 月 19 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張已於 110 年 9 月間使用線上申辦系統完成系爭申報書登錄，符合不動產經紀業管理條例之立法意旨，原處分機關認依規定應將紙本申報書送至地政事務所始完成申報程序，係增加法律所無之限制；訴願人應受責難程度及所生影響較低，原處分機關得以輔導、指示手段讓訴願人完成送件云云。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 112 年 7 月 5 日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○○棟○○樓及○○棟○○樓買賣契約書記載簽訂日期為 110 年 9 月 10 日及 111 年 8 月 22 日，訴願人有未於買賣契約書之日起 30 日內完成申報登錄資訊之情事，及系爭建物○○棟○○樓、○○樓、○○樓、○○樓、○○棟○○樓及○○棟○○樓簽訂買賣契約書之日分別為 110 年 6 月 26 日、

110 年 4 月 22 日、110 年 4 月 22 日、110 年 4 月 17 日、110 年 4 月 5 日、110 年 4 月 25 日，訴願人有未依內政部 110 年 6 月 10 日令釋規定，於 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 11 日北市地權字第 1126027402 號函所附訴願答辯書理由四及理由八分別記載略以，為透過身分驗證及資訊確認程序，於受理資訊申報前，確認申報人身分、申報義務及所申報資訊內容之真實性，避免於查獲申報資訊不實時，衍生裁罰對象及內容之爭議，內政部訂頒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作業手冊進一步載明，預售屋非應用電子憑證於線上驗證身分並完成實價登錄資訊申報程序者，如採線上登錄紙本送件方式申報，得透過內政部申報網登錄資訊，列印預售屋實價登錄申報書紙本，並由申報人或代理人簽章確認，送直轄市、縣（市）主管機關核對申報人或代理人身分收件受理後，完成預售屋實價登錄資訊申報；復查上開申報網於申報人點選申報方式前，系統即顯示提醒申報人可以「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報，如無憑證者，也可以「線上登錄、紙本送件」方式，於線上完成資料登錄後，產製申報書紙本送件至受理機關辦理申報，已盡提醒之責；又訴願人既為經許可始得執業之專門行業，即應課予其專業人員須有較高之注意義務，其基於業務所需之各項法令規定及相關系統操作本應主動瞭解遵循；再查內政部地政司不動產成交資訊及預售屋資訊申報網提供有申報端操作手冊及教學影片，且操作手冊內亦明確告知申報時採用憑證申報與線上登錄之差別；是尚難謂前揭各申報登錄方式係增加法律所無之限制。訴願人自 94 年 5 月 19 日經原處分機關許可經營不動產經紀業務，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，故本件訴願人既以「線上登錄、紙本送件」方式申報實價登錄資訊，依前開規定及申報網提醒，本應列印紙本申報書，並將該紙本申報書送達三重地所完成申報受理程序，訴願人應注意而未注意，致逾期完成申報程序，違反上開不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 第 2 項等規定，原處分機關依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定予以裁處，並無建誤。另查不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，違反同條例第 24 條之 1 第 2 項未依限申報登錄資訊即應按戶（棟）處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並無先予勸導始得處罰之規定，則原處分機關經審酌本件違規情節涉及

8 戶之交易，並考量訴願人應受責難程度及所生影響，依上開不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，每戶處 3 萬元罰鍰，合計處 24 萬元罰鍰，並無違誤，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 2 月 27 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）