

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1日北市地權字第1126026397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，經桃園市蘆竹地政事務所（下稱蘆竹地所）發現訴願人辦理坐落於桃園市大園區○○段○○地號土地上興建之「○○」建案之○○棟○○樓、○○棟○○樓等 2戶預售屋（下稱系爭建物）銷售業務，分別於民國（下同）112年9月12日及112年9月20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BIHE11209120011【下稱編號1】、BIHE11209200002【下稱編號2】（下稱系爭申報書），惟系爭建物買賣契約書影本分別記載簽訂日期為110年11月14日及110年11月6日，蘆竹地所認系爭申報書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，乃分別以 112年9月19日蘆地價字第1120012171號（下稱112年9月19日函）及112年 9月25日蘆地價字第1120012465號函（下稱112年9月25日函）移請桃園市政府地政局處理，經桃園市政府地政局分別以112年9月20日桃地價字第1120053816號及112年9月26日桃地價字第1120054997號函請訴願人陳述意見。經訴願人分別以112年9月25日及112年10月6日書面陳述意見略以，○○棟○○樓、○○棟○○樓原申報書序號分別為 BIHE11103300035【下稱編號 3】及BIHE11103300113【下稱編號4】，因客戶要求變更車位標的，遂另簽訂新買賣契約，並重複申報登錄編號1及編號2之系爭申報書。因訴願人登記所在地為本市，桃園市政府地政局爰分別以112年10月2日桃地價字第1120056019號（下稱112年10月2日函）及112年10月23日桃地價字第1120059242號函（下稱112年10月23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簽訂買賣契約書之日起30日內完成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2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1日北市地權字第1126026397號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰。原處分於 112年11月2日送達，訴願人不服，於112年11月17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。」

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、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。 ……

- 」
- 二、本件訴願理由略以：依平均地權條例等(實價登錄新制)三法公布之資訊，本案狀況並無依法應補正之要求；請撤銷原處分。
- 三、查訴願人有如事實欄所述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，有系爭申報書、編號3及編號4申報書、系爭建物買賣契約書、蘆竹地所112年9月19日函、112年9月25日函、訴願人陳述意見書及桃園市政府地政局 112年10月2日函、112年10月23日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張依平均地權條例等(實價登錄新制)三法公布之資訊，本案狀況並無依法應補正之要求云云。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。
- (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；又系爭申報書編號1、編號2係分別於112年9月12日、112年9月20日完成申報，有未於系爭建物○○棟○○樓、○○棟○○樓簽訂買賣契約書之日(110年11月14日、110年11月6日)起30日內完成申報登錄資訊之情事，堪予認定。又據原處分機關112年12月7日北市地權字第1126026850號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「…查訴願人於110年11月6日、110年11月14日簽訂○○-○○F、○○-○○F房屋及土地預定買賣契約書，並於同日因變更車位，重新簽訂○○-○○F、○○-○○F房屋及土地預定買賣契約書，依原簽訂之契約書，訴願人依法應於簽訂契約之日起30

日內（即110年12月6日前《因末日110年12月5日為例假日，順延1日》、110年12月13日前）申報上開預售屋不動產成交案件實際資訊，惟查訴願人卻遲至111年3月30日，始申報前揭○○-○○F、○○-○○F原簽訂之買賣契約書成交案件實際資訊（申報書序號：BIHE11103300113、BIHE11103300035），嗣於112年9月20日、112年9月12日復就原簽約日同日，因變更車位簽訂之買賣契約書成交案件實際資訊，再次辦理申報登錄（申報書序號：BIHE11209200002、BIHE11209120011）。雖依內政部實價登錄 2.0新制QA規定，預售屋買賣案件完成申報登錄後，如有契約變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，尚無明定須重新申報，然查訴願人無論就原契約之申報（111年3月30日）或變更車位後簽訂契約之申報（112年9月20日、112年9月12日）皆已逾前開法定申報登錄資訊期限……」可知系爭建物○○棟○○樓、○○棟○○樓原買賣契約尚未變更車位時，簽訂日期亦分別同為 110年11月14日及110年11月6日，縱如訴願人主張系爭申報書為111年3月30日編號3及編號4申報書之重複申報，惟訴願人就原簽訂契約於111年3月30日完成編號3及編號4申報書之申報作業，仍屬逾期申報；是訴願主張，顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關以本案違規事實涉 2戶之交易，每戶處3萬元罰鍰，合計處訴願人6萬元罰鍰，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 連 堂 凱（公假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
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 113 年 1 月 26 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）