

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 114—108）

2 府行訴字第 1130424485 號

3 訴 願 人 ○○○

4 設○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

5 代 表 人 ○○○

6 住同上

7 訴願代理人 ○○○

8 住○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

9 訴願人因違反平均地權條例事件，不服本縣彰化地政事務所（下  
10 稱原處分機關）113 年 10 月 14 日彰地三字第 113000○○○號函  
11 附裁處書（下稱原處分一）及彰地三字第 113000○○○號函附裁處  
12 書（下稱原處分二），提起訴願，本府依法決定如下：

13 主 文

14 訴願駁回。

15 事 實

16 緣訴願人分別於 113 年 6 月 24 日及同年 7 月 1 日辦理預售屋不動  
17 產成交案件實際資訊申報，申報書序號為 B1NA1130624○○○、  
18 B1NA1130701○○○、B1NA1130701○○○、B1NA1130701○○  
19 ○、B1NA1130701○○○、B1NA1130701○○○、B1NA1130701○  
20 ○○共 7 件。嗣訴願人於 113 年 8 月 12 日檢具不動產成交案件實  
21 際資訊更正申報內容申請書，申請更正以上 7 件申報登錄之建物  
22 共有部分面積及建物交易總面積。原處分機關認訴願人原申報之  
23 內容涉有交易面積申報不實之虞，故以 113 年 8 月 20 日彰地三字  
24 第 113000○○○號及 113 年 8 月 21 日彰地三字第 113000○○○  
25 號函通知訴願人陳述意見，訴願人於 113 年 8 月 30 日以書面陳述

1 意見略以，本批申報共有部分漏加車位面積，實非故意，而係類  
2 似筆誤之情況等語。原處分機關審認訴願人之陳述內容，認訴願  
3 人更正之內容為交易面積，即前次交易面積申報不實，其行為違  
4 反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，爰依同條例第 81 條之  
5 2 第 2 項第 2 款規定，衡酌訴願人為同一預售屋申報案件第一次  
6 申報不實，每件申報各處新臺幣 3 萬元罰鍰，即以原處分一裁處  
7 18 萬元罰鍰(申報書序號 B1NA1130701○○○至 B1NA1130701○○  
8 ○○)及以原處分二裁處 3 萬元罰鍰(申報書序號 B1NA1130624○○  
9 ○○)。訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯  
10 到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

11 一、訴願意旨略謂：

- 12 (一)請求原處分一及原處分二共 7 件實價登錄，免於裁罰。  
13 ○○○於 112 年 2 月銷售至 113 年 6 月全部完銷，最後  
14 一批實價登錄：序號 BINA1130701○○○至  
15 BINA1130701○○○及 BINA1130624○○○等 7 筆，因輸  
16 入共有部分面積時未加上該戶車位坪數面積致披露時程  
17 式上單價自動加減有誤(在登錄時並無秀出該單價)。
- 18 (二)本案自 112 年 4 月起本案首批實價登錄迄上述序號已申  
19 報 206 筆均完全正確，因於 113 年 6 月已全部完銷，最  
20 後一批預售屋申報時即上述 7 筆車位面積、價格均有個  
21 別正確鍵入，惟共有部分面積未加上車位面積。
- 22 (三)本批申報並無價位及單獨坪數的錯誤，申報後單價平均  
23 值自動計算造成差異，於 113 年 8 月 8 日查覺有誤，即  
24 刻向彰化地政承辦人員洽詢更正，並於 8 月 12 日送達  
25 書面資料於最短時間內完成更正。
- 26 (四)本案於 112 年 2 月成立營業處所迄今，經縣、市府對預  
27 售屋買賣規範，如合約書備審、聯合稽查督導及買賣合  
28 約書抽查等本案均無缺失，惟最後一批成交案件申報，

1 造成預售階段結束時實價登錄的瑕疵實屬無奈，爾後作  
2 業定重複核對以求絕對正確。

3 (五)本次7筆實價登錄，於申報時因直覺上車位面積為個人  
4 產權，屬該戶附屬建築物非共有部分面積，因而在「共  
5 有部分面積」的欄位漏加車位面積，鍵入坪數時並無顯  
6 示任何錯誤的訊息，並無登錄上記載不實之處，行為上  
7 類似「筆誤」，應得以修正的機會。以上7戶實價披露  
8 後，本案業務人員察覺有誤，即依彰化地政事務所指示  
9 呈送紙本公文於4日內最快時間內完成修正。

10 (六)政府頒布實施平均地權條例之實價登錄政策，主要作為  
11 應在抑制房價不當炒作，而非在懲處從業人員等於申報  
12 上行政業務的疏失藉以重罰，請求本件免予裁罰等語。

## 13 二、答辯意旨略謂：

14 (一)本案訴願人訴願理由略以：「……於申報時因直覺上車  
15 位面積為個人產權；屬該戶附屬建築物，非共有部分面  
16 積；因而在『共有部分面積』的欄位漏加車位面積；鍵  
17 入坪數時並無顯示任何錯誤訊息；並無登錄上記載『不  
18 實』之處；行為上類似『筆誤』；應得以修正的機會。」  
19 經查，依據內政部不動產預售屋成交案件實際資訊申報  
20 作業網站第8項，建物登記清冊填表說明資訊明示「車  
21 位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分  
22 面積。」本案登錄不動產預售屋成交案件實際資訊申報  
23 係訴願人依法申報，即應本於專業、盡善良管理人責任  
24 完成實價登錄義務之履行，以完成實價登錄之法定義務。  
25 是以就實價登錄資訊之確認，負有高度注意義務，否則  
26 無以達成此制度旨在促使不動產交易市場健全發展之立  
27 法目的。準此，就本案所提之各訴願理由難謂其已盡法  
28 所要求之高度注意義務；另就原申報之錯誤之預售屋建

1 物共有部分面積及建物交易總面積，此屬明顯之錯誤。  
2 爰訴願人上開說詞於法尚有未合，訴願顯無理由，依法  
3 應予駁回。

4 (二)按平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定：「銷售預售屋  
5 者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直  
6 轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產  
7 經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之  
8 申報登錄資訊。」次按同條例第 81 條之 2 第 2 項第 2  
9 款，違反第 47 條之 3 第 2 項規定，未依限申報登錄資  
10 訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實，  
11 由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15  
12 萬元以下罰鍰，並令其限期改正。本案預售屋申報分別  
13 於民國 113 年 6 月 24 日、113 年 7 月 1 日完成申報，並  
14 於 113 年 7 月 21 日至 8 月 11 日間辦理揭露於內政部不  
15 動產交易實價查詢服務網。嗣後於 113 年 8 月 12 日因  
16 申報時總面積遺漏車位面積，未納入共有部分面積計算  
17 而申請更正申報登錄資訊，訴願人陳述意見書亦陳明因  
18 輸入時共有部分面積未加上該戶車位坪數致總面積申報  
19 有誤，因此足認構成前揭法令所規範交易面積申報不實  
20 情事，依據彰化縣政府 111 年 7 月 1 日府地價字第  
21 1110241295 號公告主旨：「彰化縣政府委任本縣所轄各  
22 地政事務所辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄業務」  
23 事項：……裁處申報不實案件（買賣、預售屋），並自  
24 111 年 7 月 1 日生效。本所依彰化縣政府委任事項辦理  
25 裁處申報不實案件依法裁處新臺幣 3 萬元罰鍰，並無違  
26 誤。

27 (三)未按行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務  
28 之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」同法第 8 條

1 規定：「不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其  
2 情節，得減輕或免除其處罰。」臺灣新北地方法院 109  
3 年度簡字第 33 號判決意旨略以：「所謂過失係指行為人  
4 雖非故意，但按其情節應注意，並能注意，而不注意者，  
5 或行為人對於構成違規之事實，雖預見其能發生而確信  
6 其不發生者而言。故行為人對於構成違規之事實，預見  
7 其發生者，縱非故意，亦係有認識之過失。又無認識之  
8 過失責任之成立，係以『不知』（不注意）為基礎，以  
9 『應注意，並能注意』為條件，行為人本難僅以其事先  
10 不知違規事實可能發生，作為免除過失責任之論據。再  
11 依行政罰法第 8 條前段規定：『不得因不知法規而免除  
12 行政處罰責任。』乃因任何人都有知法及守法之義務，  
13 且法規既經公布或發布，即非不能知悉，縱使不認識自  
14 己行為為法規所不許，或誤認自己行為為法規所許可，  
15 仍構成『應注意，並能注意，而不注意』之過失要件。  
16 （參照最高行政法院 102 年度判字第 302 號判決）」爰  
17 上，訴願人申報時總面積遺漏車位面積，因輸入時共有  
18 部分面積未加上該戶車位坪數致總面積申報有誤之情節，  
19 顯非合於前開行政罰法不予處罰之規定。

20 （四）綜上所述，本件訴願為無理由，敬請察核予以駁回。

#### 21 理 由

- 22 一、按行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為  
23 非出於故意或過失者，不予處罰。」臺灣新北地方法院 109  
24 年度簡字第 33 號判決意旨略以：「所謂過失係指行為人雖非  
25 故意，但按其情節應注意，並能注意，而不注意者，或行為  
26 人對於構成違規之事實，雖預見其能發生而確信其不發生者  
27 而言。故行為人對於構成違規之事實，預見其發生者，縱非  
28 故意，亦係有認識之過失。又無認識之過失責任之成立，係

1 以『不知』（不注意）為基礎，以『應注意，並能注意』為  
2 條件，行為人本難僅以其事先不知違規事實可能發生，作為  
3 免除過失責任之論據。再依行政罰法第 8 條前段規定：『不  
4 得因不知法規而免除行政處罰責任。』乃因任何人都有知法  
5 及守法之義務，且法規既經公布或發布，即非不能知悉，縱  
6 使不認識自己行為為法規所不許，或誤認自己行為為法規所  
7 許可，仍構成『應注意，並能注意，而不注意』之過失要件。  
8 （參照最高法院 102 年度判字第 302 號判決）」

9 二、次按平均地權條例第 2 條規定略以：「本條例所稱主管機關：  
10 在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣  
11 （市）政府。……」第 47 條之 3 第 2 項規定：「銷售預售屋  
12 者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、  
13 縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷  
14 者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。」  
15 第 81 條之 2 第 2 項第 2 款及第 4 項第 2 款規定：「（第 2 項）  
16 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣  
17 三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改  
18 正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三  
19 十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處  
20 罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報  
21 登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不  
22 實。……（第 4 項）有下列情形之一者，直轄市、縣（市）  
23 主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元  
24 以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按  
25 次處罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登  
26 錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。」民國  
27 110 年 1 月 27 日修正平均地權條例第 81 條之 2 立法理由  
28 二：「考量自行銷售預售屋成交案件未依限申報登錄資訊、

1 申報登錄價格或交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤者，  
2 對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心衝擊  
3 較大，應逕予處罰，並處較高之罰鍰金額；及為避免包含多  
4 戶（棟）建物之案件未依限申報登錄或申報登錄價格資訊不  
5 實，僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，定明買賣案件含建  
6 物者，應按戶（棟）處罰；另為遏止申報登錄義務人屢不改  
7 正刻意利用資訊缺乏或不實炒作哄抬情事，允宜加重罰鍰額  
8 度，爰修正第二項分列第一款及增訂第二款。」

9 三、復按不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備  
10 查辦法第 6 條第 1 項規定：「預售屋買賣案件申報登錄成交  
11 實際資訊之類別及內容如下：一、交易標的：不動產標示、  
12 編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造  
13 執照核發日期及字號等資訊。二、價格資訊：不動產交易總  
14 價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總  
15 價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。三、標的資訊：  
16 交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、  
17 總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車  
18 位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。」第 16 條第 1  
19 項、第 2 項規定：「（第 1 項）銷售預售屋者或經紀業申報登  
20 錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均  
21 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  
22 條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改  
23 正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）  
24 主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為  
25 止。（第 2 項）銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案  
26 件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第  
27 八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十  
28 九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後

1 十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應  
2 按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。」第  
3 17 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案  
4 件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊之申報登錄、  
5 預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、  
6 裁處等作業，得委任所屬機關辦理。」

7 四、不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)各欄位填寫說明  
8 23. 建物標的清冊：「依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）  
9 面積填載，包括專有部分之主建物、附屬建物面積及共有部  
10 分（含車位）面積，車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，  
11 應納入共有部分面積；其中附屬建物面積及建物交易總面積  
12 由系統自動計算提供查詢，申請人得免填本欄位。如交易標  
13 的內含車位，應包含車位之合計面積；該內含車位面積應另  
14 行填載車位交易標的清冊，如無法區分車位面積者，得不予  
15 填載。另於 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，因屋簷、  
16 雨遮不再測繪登記，免填屋簷及雨遮之建物交易面積。」

17 五、末按臺中高等行政法院 111 年度簡上字第 4 號行政判決意旨  
18 略以：「……被上訴人審認上訴人及義務人違反平均地權條  
19 例第 47 條第 2 項規定，申報登錄價格資訊不實，並無違誤。  
20 雖嗣後義務人以更正申報內容申請書申請更正，惟系爭不動  
21 產業於 109 年 11 月 20 日辦完所有權移轉登記而對外發生對  
22 世效力、公示效力，上訴人及義務人 109 年 11 月 18 日申報  
23 之不實資料業於流通於不動產交易市場、影響不動產交易申  
24 報登錄資訊揭露之即時性、價格正確性，合於平均地權條例  
25 第 81 條之 2 第 2 項第 1 款之構成要件……」

26 六、依行政程序法第 15 條第 1 項及第 3 項規定，行政機關得依  
27 法規將其權限之一部分，委任所屬下級機關執行之，並應將  
28 委任或委託事項及法規依據公告之，刊登政府公報或新聞紙。

1 復依平均地權條例第 47 條第 8 項、不動產經紀業管理條例  
2 第 24 條之 1 第 8 項及不動產成交案件實際資訊申報登錄及  
3 預售屋銷售資訊備查辦法第 17 條規定，直轄市、縣（市）  
4 主管機關受理不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契  
5 約案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、  
6 委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關  
7 辦理。查本府業依上開規定，以 111 年 7 月 1 日府地價字第  
8 1110241295 號公告將「裁處申報不實案件(買賣、預售屋)」  
9 等權限委任予本縣各地政事務所，是原處分機關應有裁處之  
10 權限。又原處分機關於作成原處分前，業依行政程序法第  
11 102 條及行政罰法第 42 條規定給予訴願人陳述意見之機會。  
12 準此，本件原處分機關作成原處分，尚無法定程序上之瑕疵，  
13 合先敘明。

14 七、卷查，本件係預售屋之銷售申報，且係委託不動產經紀業即  
15 訴願人代銷，則依平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項但書規  
16 定，係由訴願人負申報義務。按不動產成交案件實際資訊申  
17 報書(預售屋)各欄位填寫說明 23. 略以，建物交易標的清冊  
18 依預售屋買賣契約書所載建物（房屋）面積填載，包括專有  
19 部分之主建物、附屬建物面積及共有部分（含車位）面積，  
20 車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面  
21 積。惟查，訴願人於申報登錄預售屋資訊時，漏未將車位面  
22 積計入共有部分面積，進而影響交易面積資訊之正確性，經  
23 核已有申報不實之情事。另訴願人每件申報均取得獨立之申  
24 報書序號，且係按不同之交易資訊如不同之樓層、總價、主  
25 建物面積等，個別輸入資訊，訴願人雖係於 7 月 1 日同日辦  
26 理 6 件預售屋不動產成交案件實際資訊申報，惟並非包裹式  
27 單筆申報，而係個別逐筆申報，且無法律上擬制為一行為之  
28 規定，參立法理由，為避免包含多戶（棟）建物之案件未依

1 限申報登錄或申報登錄價格資訊不實，僅以一行為處罰，影  
2 響裁罰公平性，定明買賣案件含建物者，應按戶（棟）處罰，  
3 故為數次違規行為。準此，原處分機關審認訴願人已違反平  
4 均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，並依同法第 81 條之 2  
5 第 2 項第 2 款規定，以原處分一及原處分二各處訴願人 18 萬  
6 元及 3 萬元罰鍰，於法洵屬有據。

7 八、至有關訴願人主張本批申報並無價位及單獨坪數的錯誤，係  
8 因直覺上車位面積為個人產權，屬該戶附屬建築物非共有部  
9 分面積，因而在「共有部分面積」的欄位漏加車位面積，鍵  
10 入坪數時並無顯示任何錯誤的訊息，並無登錄上記載不實之  
11 處，行為上類似「筆誤」，應得以修正的機會云云。惟按平  
12 均地權條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款規定，違反同法第 47  
13 條之 3 第 2 項即該當裁處之要件，並未限於故意之行為，則  
14 依行政罰法第 7 條第 1 項規定，故意或過失行為均應受處罰。  
15 又訴願人自陳本案自 112 年 4 月起本案首批實價登錄迄上述  
16 序號已申報 206 筆均完全正確等語，可知訴願人對於申報內  
17 容之要求有認識，且應注意並能注意，其漏未計入車位面積  
18 係因疏忽而未注意，又所訴其並無價位及單獨坪數的錯誤，  
19 惟車位面積未計入交易總面積，即為面積資訊之錯誤，縱訴  
20 願人係誤認自己行為為法規所許可，參照上開最高行政法院  
21 102 年度判字第 302 號判決意旨，仍構成「應注意，並能注  
22 意，而不注意」之過失要件。

23 九、又本件訴願人雖係自行發現申報錯誤而自動辦理更正申請，  
24 並非原處分機關發現後通知限期更正，惟按申報登錄交易價  
25 格、面積不實及交易價格、面積以外資訊不實之法律效果不  
26 同，此觀諸平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項與第 4 項及不  
27 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  
28 第 16 條第 1 項及第 2 項之規定自明，申報登錄交易價格或

1 面積以外資訊不實者，始有得於期限內改正而免予處罰，如  
2 屬申報登錄交易價格或面積不實，一經申報完成即該當裁處  
3 之要件，縱係原申報人主動申報更正，仍無解於裁罰要件之  
4 成立（併參臺中高等行政法院 111 年度簡上字第 4 號行政判  
5 決意旨）。準此，本件訴願人雖主張其申報並無價位及單獨  
6 坪數的錯誤，惟仍有交易總面積之錯誤，縱係主動申請更正  
7 仍應予處罰。訴願人所主張免罰之理由，尚無可採。

8 十、綜上，本件訴願人於辦理預售屋不動產成交案件實際資訊申  
9 報，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定，申報登錄  
10 交易面積資訊不實，故原處分機關依同法第 81 條之 2 第 2 項  
11 第 2 款規定作成原處分一及原處分二，於法尚無不合，原處  
12 分應予維持。

13 十一、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項  
14 規定，決定如主文。

15 訴願審議委員會	委員	吳蘭梅（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	常照倫
	委員	李惠宗
	委員	蕭淑芬
	委員	李玉君
	委員	林宇光
	委員	呂宗麟
	委員	劉雅榛
	委員	何明修

委員 蕭源廷

1

2 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

3 縣 長 王 惠 美

4 本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起2個月內  
5 向臺中高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。

6 (臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路99號)