高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
113年度訴字第504號
民國114年12月2日辯論終結

原　　告　李文廣
被　　告　高雄市政府地政局

代　表　人　陳冠福
訴訟代理人　胡年響
　　李眉儀

上列當事人間申請閱覽卷宗事件，原告不服高雄市政府中華民國113年10月21日高市府法訴字第11330734400號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。……（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明文。

二、查原告起訴時訴之聲明為：「一、被告民國113年5月23日高市地政價字第00000000000號函（下稱原處分）否准訴願人聲請閱覽複製訴願人112年8月18日、112年8月25日、112年10月23日檢舉書等檢舉名冊之調查結果，及相關卷宗資料之決定、暨訴願決定，應予廢棄。二、請求命被告將訴願人112年8月18日、112年8月25日、112年10月23日所檢舉之檢舉名冊，向訴願人公布檢舉名冊之『調查結果』及『提示其相

關證物』資料。」（見本院卷第12頁）嗣於114年12月2日言詞辯論程序變更其聲明為：「一、訴願決定及原處分關於不利原告之部分均撤銷。二、被告應依原告113年5月16日申請，作成准予原告閱覽、抄錄、複製112年8月18日、112年8月25日、112年10月23日所檢舉之檢舉名冊相關調查結果（其他戶房屋買賣預約單）之行政處分。」（見本院卷第376頁）核其訴訟標的之請求範圍雖有變更，然其請求之基礎不變，依前揭規定，其變更在程序上應予准許。

貳、實體方面

一、爭訟概要：

（一）原告先後於112年8月18日、同年月25日及同年10月23日檢舉松益發建設股份有限公司（下稱松益發公司）銷售「微笑世界」建案（下稱系爭建案）實價登錄申報資訊不實。經被告查核後分別以112年10月6日高市密地政價字第0000000000號函（下稱112年10月6日函）及113年4月3日高市地政價字第00000000000號函（下稱113年4月3日函）覆原告系爭建案申報登錄資訊並無疑義，惟系爭建案不動產成交案件實際資訊屬逾期申報者，已依法裁處；屬申報錯誤者，已通知申報人辦理更正；其餘消費爭議可循申訴或民事訴訟程序解決。

（二）嗣原告於113年5月16日提出檔案閱覽抄錄複製申請書（下稱申請書），向被告申請閱覽、抄錄及複製其於112年8月18日、同年月25日及同年10月23日所提出檢舉名冊及調查結果、依據等相關資料（下稱系爭資訊）。被告認除其檢舉書外，其餘資料分別為行政決定前之擬稿或其他準備作業文件、涉及個人隱私及營業秘密，乃作成原處分否准該部分申請。原告不服，提起訴願，經訴願決定駁回。原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

（一）主張要旨：

1、依憲法第2條、第23條、第24條規定，人民共享國家主權；凡政府公權力機關對憲法賦予人民之權利義務，或憲法所列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之；凡公務員違法侵害人民之自由或權利者，除依法律受懲戒外，應負刑事及民事責任。被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。政府資訊公開法（下稱政資法）第1條及憲法法庭公開審理案件意旨，要求公開或近用政府機關資訊是人民監督政府的方式之一，機關公開其管有之政府資訊，可展現施政成效，並使民眾瞭解公共事務、促進民主參與。政府機關各有法定職掌，所持之政府資訊，或源於所屬人員執行公務產出，或來自於人民主動提出，政府資訊中可能含有依法應予保護之個人資料或法定應保密事項而不宜或不應公開之情形，因此機關對外提供政府資訊應用與否及其開放範圍，不僅單純考量公共利益及公眾知的權益，尚有公開資訊與其他法益產生衝突時如何衡平取捨的課題。此於以遂行公共任務、服務民眾為導向之行政機關，與旨在維護訴訟當事人及關係人法律權益，職司定紛止爭之司法審判機關，因機關屬性之根本差異，就所持政府資訊之開放程度與其應用限制，在規範依據及制度設計上，即有不同視角，屬於行政資訊者，開放從寬，司法案件資訊之開放則允應受合理規制，相對較嚴。

2、原告於112年8月18日、同年月25日及同年10月23日具名檢舉松益發公司「預售屋實價登錄」及「成屋買賣實價登錄」資料不實，其已提出檢舉名冊，被告承辦人卻數度佯稱檢舉名冊看不出有任何問題，並認其提出之「預售屋紅單」與契約約定不同，屬私人買賣糾紛。原告再三說明緣由並補陳112年8月25日及同年10月23日不實名冊明細提出檢舉，其資料內容隨檢舉時間經過或有些許變動，惟被告以公文答覆檢舉結果，事實內容空泛、理由前後矛盾、未

依原告提出檢舉名冊明細分別答覆，僅泛稱有2戶、3戶申報逾期，其他查無違規等內容。原告始連續提出檢舉名冊請求被告查處。而平均地權條例設有檢舉獎金制度，原告並非因公益而享有反射利益，係具有公法請求權，依行政程序法行使權利。

3、原告懷疑被告有所隱瞞，原因動機不詳；松益發公司違法事實非常明確，被告不知為何如此袒護。消費者保護法規定銷售廣告視為契約一部分，契約亦有同樣約定。原告有提供銷售廣告、訴外人古羽岑之預售屋紅單、契約書及其地上建物使用執照等資料，可與松益發公司「預售屋實價登錄」及「成屋買賣實價登錄」不實內容交叉比對而分析出其所提出之檢舉名冊明細。被告非但未能依職權加以調查，公文回覆稱原告資料係自網路所獲取信息，因此不符平均地權條例規定而對上開裁罰逾期申報實價登錄罰鍰，獎金不予核發。被告怠忽職守而未盡行政調查能事，維持市場買賣房價資訊正確性，亦未對原告提出檢舉名冊予以核對查明，破壞人民信賴政府「預售屋實價登錄」及「成屋買賣實價登錄」交易資料真實性與正確性；直接或間接令建商、投資客在實價登錄交易價格中上下其手、趁機作價哄抬價格而欺騙消費者，以達炒作房價、助長投機風氣目的。

4、政府推出實價登錄2.0版本，立法雖嚴，然執法寬鬆，原告除檢舉「預售屋實價登錄」及「成屋買賣實價登錄」不實內容外，亦同時監督政府機關公權力行使是否符合平均地權條例法令規範及程序。人民監督政府首要就是政府資訊須公開透明並設有投訴救濟管道或設立專法（如吹哨者保護法），因此知悉政府部門應公開信息為保護人民權利義務及監督公權力機關而為法治國家之要件。若人民無法知悉取得相關資訊，則無法達到憲法所賦予人民權利保障、提起法律救濟權利、監督政府、民眾參與公共事務促進民主、成為民主憲政國家及政資法立法意旨等目的。因

原告亦是「預售屋實價登錄」不實內容檢舉名冊住戶，被告達成目的所使用駁回訴願方法涵蓋過廣，亦與被告所謂內部簽核、呈報核准請示內容、會簽單、檔案卷宗等事務及法令依據均無任何關係，訴願決定駁回不符比例原則。被告所引用檔案法之規範主體似為行政機關而非人民，對人民並無拘束力，難道檔案法性質猶如國家機密保護法第2條規定是具有秘密等級而不應公開，被告有守密義務，其效力間接及於人民，致被告無法依其申請准予閱卷請求，或向其公布112年8月18日、同年月25日及同年10月23日所提出之檢舉名冊之調查結果及提示其相關證物資料。

5、原告懷疑被告包庇不法，故申請閱卷澄清釋疑，請求被告出示、公布其所提出檢舉名冊之查核結果，或准許其親自閱卷查核其所提出檢舉名冊之查核結果，卻遭被告以不明原因阻擾，依行政程序法申請閱卷並非僅一次性權利，不知被告為何隱瞞。原告所提供檢舉資料有各種分類歸納，亦有消費者購買資料，諸如地址、樓層、面積、單價、總價、裝潢費用、車位大小、車位價格、車位面積、車位位置及房間數目等資訊。被告依原告檢舉名冊資料及所調閱「真實內容預售屋紅單」影本資料查核是否相符，因而對檢舉名冊所指出登載不實內容處作出是否無誤結論、或登載內容部分有錯誤分別依情形予以裁罰。原告僅要求出示公布檢舉名冊所查核結果及依據查核比對真實內容「預售屋紅單」影本，個人資料根本不重要。

（二）聲明：

1、訴願決定及原處分關於不利原告之部分均撤銷。

2、被告應依原告113年5月16日申請，作成准予原告閱覽、抄錄、複製112年8月18日、112年8月25日、112年10月23日所檢舉之檢舉名冊相關調查結果（其他戶房屋買賣預約單）之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

（一）答辯要旨：

1、本案源於原告陳稱其親屬古羽岑所購買松益發公司系爭建案戶別之買賣契約停車位價格有登載不實之情形，惟原告對系爭建案其他戶別申報登錄資訊係透過內政部「不動產成交案件實際資訊查詢服務網」下載後，依其對於相關法令之認知及其他交易情況之臆測，整理成冊向被告提出檢舉。案經被告基於主管機關職權，依平均地權條例第47條第6項規定向被檢舉人等調閱相關文件後進行查處。由於原告並非系爭建案買受人或依法負有申報登錄資訊義務者，既非該行政查處程序之當事人或利害關係人，則其申請閱覽複製調查結果、依據等資料應視所申請之政府資訊是否為檔案，適用檔案法或政資法規定予以審酌。

2、原告欲申請閱覽複製之資料係檢舉預售屋買賣案件實價登錄申報不實案件，被告分別以112年10月6日函、113年4月3日函及113年5月10日高市地政價字第00000000000號函（下稱113年5月10日函）查復在案。本案卷宗內容除原告提供之檢舉書及檢舉清冊外，其餘皆為簽辦文件、核判書稿及向被檢舉人調閱之其他戶別契約書。其中簽辦文件及核判書稿屬政資法第18條第1項第3款「政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業」，除對公益有必要者外，應限制公開或不予提供，意旨在於尚未正式作成意思決定前均非屬確定事項，不宜公開或提供，以避免引起外界之誤解、衍生爭議與困擾，並可保護公務員思辯過程，俾政府決策之周密。原告因對被告檢舉案件函覆處理情形不滿意而申請上開資料欲詳知被告簽辦形成決策過程，被告拒絕提供係符合前揭法令要旨。而向被檢舉人調閱之其他戶別契約書等文件則屬檔案法第18條第3款有關工商秘密者及政資法第18條第1項第6款涉及個人隱私、職業秘密之文件。被告依平均地權條例第47條第6項規定，為查核不動產成交案件實際資訊申報登錄內容，向被檢舉人松益發公司調閱其銷售新建案與其他民眾簽訂之買賣契約書文件內容多處載有個人隱私、建設公司與其他民眾簽

訂之條款等秘密資訊且無割裂處理、獨立提供部分或為其他妥適處置方式。況平均地權條例第47條第7項規定辦理查核不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍，如以資訊公開為由將該文件提供他人閱覽將逾越該項行政行為法定範疇；內政部依法已將前揭契約書所載交易日期、價格、面積等資訊公開於「不動產成交案件實際資訊查詢服務網」提供查詢，原告亦多次據以整理運用，然其一再申請檔案藉以詳閱他人契約簽訂內容，其申請目的顯與檔案法第18條及政資法第18條第1項規定不符，被告拒絕原告申請前揭資料閱覽複製，應屬有據。

3、原告主張被告應就其檢舉名冊依序填載查核結果後，揭示該結果供其調閱。惟參照最高行政法院109年度判字第155號關於政府資訊公開之判決意旨可知，雖屬政府機關職權範圍內業務，然機關未有以政資法第3條所定形式存在之資訊時，該法並未賦予人民得請求政府機關作成之權利，政府機關亦無應其要求作成政府資訊之義務。是被告雖基於主管機關職權查核申報登錄資訊，然並無依原告要求就檢舉名冊逐筆作成調查結果及處置明細資料之義務，且其查核結果之簽辦文件、核判書稿乃涉及決策過程之內部意見溝通或思辯材料，該等文件屬政資法第18條第1項第3款規定政府機關作成意思決定前，內部單位之擬稿或其他準備作業文件，被告拒絕提供應屬有據。就被告為查核而向松益發公司調取與其他民眾簽訂之系爭建案買賣合約書部分，原告非系爭建案買受人，且未說明其申請古羽岑以外之系爭建案其他戶別購屋者與建設公司間買賣契約等文件所欲保障之法律上權益為何；況建案名稱、建物坐落、交易標的、不動產交易總價、車位個數、車位交易總價、交易日期、土地及建物交易面積、使用分區、主要用途、樓層、格局等預售屋買賣案件實際資訊，皆已依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（下稱申報登錄辦法）第20條第1項規定，在內政部不動產交易

實價查詢服務網揭示而屬依政資法第6條規定應主動公開之政府資訊，並屬同法第13條第2項規定得以告知查詢之方式以代提供，故原告之主張，並不可採。

（二）聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：原告請求判命被告依其申請作成提供檢舉名冊相關調查結果（即其他戶房屋買賣預約單）之行政處分，有無理由？

五、本院之判斷：

（一）爭訟概要欄所載事實，業經兩造陳明在卷，並有原告112年8月18日、同年月25日及同年10月23日檢舉書（見本院卷第121頁至第159頁）、被告112年10月6日函（見本院卷第163頁至第165頁）、被告113年4月3日函（見本院卷第17頁至第18頁）、原告申請書（見本院卷第111頁）、原處分（見本院卷第113頁）及訴願決定（見本院卷第65頁至第76頁）附卷可稽，自堪認定。

（二）應適用之法令：

1、行政程序法第46條：「（第1項）當事人或利害關係人得向行政機關申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗。但以主張或維護其法律上利益有必要者為限。（第2項）行政機關對前項之申請，除有下列情形之一者外，不得拒絕：一、行政決定前之擬稿或其他準備作業文件。……三、涉及個人隱私、職業秘密、營業秘密，依法規規定有保密之必要者。……（第3項）前項第2款及第3款無保密必要之部分，仍應准許閱覽。……。」

2、檔案法

⑴第1條：「（第1項）為健全政府機關檔案管理，促進檔案開放與運用，發揮檔案功能，特制定本法。（第2項）本法未規定者，適用其他法令規定。」

⑵第2條第2款、第4款：「本法用詞，定義如下：……二、檔案：指各機關依照管理程序，而歸檔管理之文字或非文

字資料及其附件。……四、機關檔案：指由各機關自行管理之檔案。」

⑶第17條：「申請閱覽、抄錄或複製檔案，應以書面敘明理由為之，各機關非有法律依據不得拒絕。」

⑷第18條第3款、第6款、第7款：「檔案有下列情形之一者，各機關得拒絕前條之申請：……三、有關工商秘密者。……六、依法令或契約有保密之義務者。七、其他為維護公共利益或第三人之正當權益者。」

⑸第19條：「各機關對於第17條申請案件之准駁，應自受理之日起30日內，以書面通知申請人。其駁回申請者，並應敘明理由。」

3、政資法

⑴第1條：「為建立政府資訊公開制度，便利人民共享及公平利用政府資訊，保障人民知的權利，增進人民對公共事務之瞭解、信賴及監督，並促進民主參與，特制定本法。」

⑵第2條：「政府資訊之公開，依本法之規定。但其他法律另有規定者，依其規定。」

⑶第3條：「本法所稱政府資訊，指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書、圖畫、照片、磁碟、磁帶、光碟片、微縮片、積體電路晶片等媒介物及其他得以讀、看、聽或以技術、輔助方法理解之任何紀錄內之訊息。」

⑷第5條：「政府資訊應依本法主動公開或應人民申請提供之。」

⑸第6條：「與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之。」

⑹第12條：「（第1項）政府機關應於受理申請提供政府資訊之日起15日內，為准駁之決定；必要時，得予延長，延長之期間不得逾15日。（第2項）前項政府資訊涉及特定個人、法人或團體之權益者，應先以書面通知該特定個人、法人或團體於10日內表示意見。但該特定個人、法人

或團體已表示同意公開或提供者，不在此限。（第3項）前項特定個人、法人或團體之所在不明者，政府機關應將通知內容公告之。（第4項）第2項所定之個人、法人或團體未於10日內表示意見者，政府機關得逕為准駁之決定。」

⑺第13條第2項：「申請提供之政府資訊已依法律規定或第8條第1項1款至第3款之方式主動公開者，政府機關得以告知查詢之方式以代提供。」

⑻第18條：「（第1項）政府資訊屬於下列各款情形之一者，應限制公開或不予提供之：一、經依法核定為國家機密或其他法律、法規命令規定應秘密事項或限制、禁止公開者。……六、公開或提供有侵害個人隱私、職業上秘密或著作權人之公開發表權者。但對公益有必要或為保護人民生命、身體、健康有必要或經當事人同意者，不在此限。……（第2項）政府資訊含有前項各款限制公開或不予提供之事項者，應僅就其他部分公開或提供之。」

4、平均地權條例

⑴第47條：「（第1項）土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起30日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。（第2項）權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。（第3項）前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。（第4項）已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。（第5項）第2項申報登錄資訊類別、內容與第3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6項）直轄市、縣（市）主管機關為查核申

報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。（第7項）前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。（第8項）第2項受理及第6項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。（第9項）本條例中華民國109年12月30日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第3項規定重新提供查詢。」

⑵第47條之3：「（第1項）銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。（第2項）銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。（第3項）第1項備查，準用第47條第3項、第6項至第8項及第5項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。（第4項）第2項申報登錄資訊，準用第47條第3項、第4項、第6項至第8項及第5項所定辦法之規定。（第5項）銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。（第6項）前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。（第7項）直轄市、縣（市）主管機關得向前2項之買

受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。」

⑶第81條之4第1項、第2項、第4項：「（第1項）民眾對不動產銷售、買賣或申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。（第2項）直轄市、縣（市）主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。……（第4項）第2項檢舉獎金適用範圍、發給之對象、基準、程序、條件、撤銷與身分保密，及前項提撥罰鍰適用範圍、比率與運用等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」

5、申報登錄辦法

⑴第1條：「本辦法依平均地權條例第47條第5項、第47條之3第3項及不動產經紀業管理條例第24條之1第5項規定訂定之。」

⑵第2條第1項：「本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。」

⑶第6條第1項：「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：一、交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。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。」

⑷第11條：「（第1項）銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起30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預售屋買賣案件資訊。（第2項）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81條之2第2項第2款、不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後15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15日內申報登錄，至完成申報登錄為止。（第3項）申報登錄預售屋買賣案件實際資訊前解除預售屋買賣契約者，仍應依第1項規定分別辦理預售屋買賣案件及解除預售屋買賣契約案件之申報登錄。」

⑸第12條第1項：「直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人、地政士或經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。經查核後對於價格資訊疑有不實之案件，得報請中央主管機關向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。」

⑹第13條：「（第1項）直轄市、縣（市）主管機關為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。（第2項）銷售預售屋者或受託代銷之經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第81條之2第3項第1款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後15日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於15日內改正，至完成改正為止。」

⑺第20條：「（第1項）直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資

訊。三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。（第2項）前項第2款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。」

⑻第21條：「直轄市、縣（市）主管機關受理備查之預售屋資訊及買賣定型化契約，經整理後提供查詢之資訊類別及內容如下：一、預售屋資訊：銷售者名稱、建案名稱、預售屋坐落基地、戶（棟）數等資訊。二、預售屋買賣定型化契約。」

⑼第22條第1項：「前4條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下：一、網路查詢。二、以重製或複製方式提供。」

6、個人資料保護法（下稱個資法）

⑴第2條第1款、第3款、第5款：「本法用詞，定義如下：一、個人資料：指自然人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。……三、蒐集：指以任何方式取得個人資料。……五、利用：指將蒐集之個人資料為處理以外之使用。」

⑵第5條：「個人資料之蒐集、處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯。」

⑶第15條第1款：「公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第6條第1項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：一、執行法定職務必要範圍內。」

⑷第16條：「公務機關對個人資料之利用，除第6條第1項所規定資料外，應於執行法定職務必要範圍內為之，並與蒐

集之特定目的相符。但有下列情形之一者，得為特定目的外之利用：一、法律明文規定。二、為維護國家安全或增進公共利益所必要。三、為免除當事人之生命、身體、自由或財產上之危險。四、為防止他人權益之重大危害。五、公務機關或學術研究機構基於公共利益為統計或學術研究而有必要，且資料經過提供者處理後或經蒐集者依其揭露方式無從識別特定之當事人。六、有利於當事人權益。七、經當事人同意。」

（三）被告作成原處分否准原告申請提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單，其結論並無違誤：

1、按政資法係為建立政府資訊公開制度，便利人民共享及公平利用政府資訊，保障人民知的權利，增進人民對公共事務之瞭解、信賴及監督，並促進民主參與而制定（同法第1條參照）。依政資法第3條、第5條、第18條規定，政資法保障人民知的權利，承認人民有向政府機關請求提供政府資訊的一般性資訊請求權，凡無須主動公開之政府資訊，於受請求時應被動公開；與行政程序法第46條所定行政程序中資訊公開請求權（申請閱覽、抄寫、複印或攝影行政機關所持之資料或卷宗權利），以當事人或利害關係人主張或維護其法律上利益有必要者為限，有所不同，蓋行政程序法第46條第1項所定閱覽卷宗請求權性質上為行政程序中個案資訊公開之程序權利；人民申請提供政府資訊倘發生於行政程序進行中，當事人或利害關係人向該管行政機關申請閱覽卷宗者，應優先適用行政程序法第46條規定，此際該規定屬政資法之特別規定。而依檔案法第2條第2款規定，檔案法適用對象限於依管理程序而經歸檔管理之政府資訊，其餘不具有檔案性質者，除其他法律另有規定者，則應適用定義涵蓋範圍較廣之政資法，此觀檔案法第1條第2項及政資法第2條規定自明。個案中所爭執之政府資訊同時符合檔案法及政資法規定而發生法規競合時，依特別法優先於普通法之法理，固應優先適用檔案法

之規定。然檔案法第18條7款拒絕檔案閱覽、抄錄或複製之規定，其第1款至第6款列舉具體事由、第7款則概括規定「其他為維護公共利益或第三人之正當權益者」作為政府機關援為拒絕提供閱覽、抄錄檔案之依據，經與嗣後制定之政資法第18條第1項所列拒絕提供事由相較，檔案法第18條第1款至第6款列舉規定內容，多為政資法第18條第1項第1款、第2款、第5款、第6款、第7款所涵蓋，而政資法第18條第1項之其他非檔案法第18條具體列舉之事由（例如政資法第18條第1項第3款規定），亦莫不與上開檔案法第18條第7款規定之公共利益或第三人正當權益之維護有關，顯見政資法第18條第1項規定較檔案法第18條規定更為具體、縝密，故認就人民申請公開之資訊，如具檔案性質者，政府機關除得依檔案法第18條規定拒絕提供政府資訊檔案外，倘檔案於符合其他法律限制之要件時，例如政資法第18條第1項所列各款規定情形之一者，亦得據以限制公開。

2、查原告分別於112年8月18日、同年月25日及同年10月23日向被告檢舉松益發公司銷售系爭建案實價登錄申報資訊不實，經被告查核後分別以112年10月6日函及113年4月3日函覆原告系爭建案申報登錄資訊並無疑義，惟系爭建案不動產案件實際資訊屬逾期申報，已依法裁處；屬申報錯誤者，已通知申報人辦理更正；其餘消費爭議可循申訴或民事訴訟程序解決等情，有原告112年8月18日、同年月25日及同年10月23日檢舉書（見本院卷第121頁至第159頁）、被告112年10月6日函（見本院卷第163頁至第165頁）、被告113年4月3日函（見本院卷第17頁至第18頁）附卷可稽；對照原告自陳其為檢舉名冊內屋主古羽岑之親屬（見本院卷第262頁）等詞，以及系爭建案之房屋及土地預定買賣合約書（見本院卷第195頁至第243頁）以觀，足見原告並非系爭建案之交易當事人或所有權人，就其具名檢舉松益發公司銷售系爭建案實價登錄申報資訊不實事件，其

身分僅為檢舉人。而原告於113年4月19日提出「為申請閱卷陳述意見書」向被告申請准予閱覽檢舉名冊之處置明細資料，被告以113年5月10日函覆原告請其依高雄市政府檔案應用作業要點（下稱應用作業要點）規定填具申請書向被告申請閱覽或複製等情，有原告為申請閱卷陳述意見書（見訴願卷第94頁至第95頁）、被告113年5月10日函（見本院卷第169頁至第170頁）在卷可稽。對照高雄市政府檔案管理作業要點（下稱管理作業要點）第23點規定：「各機關辦理民眾申請閱覽、抄錄或複製檔案，應依高雄市政府檔案應用作業要點及相關規定辦理。」參以應用作業要點第2點規定：「本要點所稱檔案，指本府所屬各機關（構）學校（以下簡稱各機關）保管之檔案。」同要點第4點前段規定：「申請檔案應用，得以書面通訊方式為之；……。」同要點第5點第2項規定：「各機關承辦單位為辦理前項申請，應依機關檔案管理作業手冊及高雄市政府檔案管理作業要點相關規定，向檔案管理單位申請借調或調用檔案。」足見被告以113年5月10日函請原告依應用作業要點規定填具申請書時，原告所檢舉系爭建案實價登錄申報資訊不實案業經被告完成查核程序且將案件相關資訊送交檔案管理單位點收歸檔。嗣經原告於同年月16日向被告提出申請書，申請閱覽、抄錄及複製系爭資訊；被告認除原告提出之檢舉書外，其餘資料分別為行政決定前之擬稿或其他準備作業文件、涉及個人隱私及營業秘密而依行政程序法第46條第2項第1款及第3款規定，乃以原處分否准其申請等情，有原告為申請閱卷陳述意見書（見訴願卷第94頁至第95頁）、被告113年5月10日函（見本院卷第169頁至第170頁）、原告申請書（見本院卷第111頁）及原處分（見本院卷第113頁）在卷可稽。依前揭說明，原告所申請提供前揭資料，除在行政程序進行中應優先適用行政程序法第46條規定加以准駁外，其餘部分之申請准駁

則應視其性質適用檔案法；檔案法未規定者，則適用政資法或其他法律規定。

3、平均地權條例第47條之3規定：「（第2項）銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。……（第4項）第2項申報登錄資訊，準用第47條第3項、第4項、第6項至第8項及第5項所定辦法之規定。（第5項）銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。……（第7項）直轄市、縣（市）主管機關得向前2項之買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。」同條例第47條第3項、第6項及第7項規定：「（第3項）前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。……（第6項）直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；……受查核者不得規避、妨礙或拒絕。（第7項）前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。」同條例第81條之2、第81條之3並分別定有違反前揭法定義務之罰則，其目的在於增進不動產交易資訊透明化之公共利益，尚非為保護特定人民之個別利益，並未賦予人民有請求被告對特定人裁處罰鍰、命限期改正之公法上權利。從而，人民如向主管機關針對前揭申報登錄管理相關事項提出陳情或檢舉，僅係促使主管機關發動職權依相關法令規定處理，非謂賦予人民有申請主管機關作成特定內容行政行為之公法上權利。且主管機關依平均地權條例第47條

第5項、第47條之3第3項授權訂定申報登錄辦法，就不動產成交案件所應申報登錄成交實際資訊及得由主管機關經篩選整理後提供查詢之範圍已有明確規範，並依該辦法第20條第1項規定於內政部不動產交易實價查詢服務網揭示，足見不動產成交實際資訊之公開範圍及方式業經立法裁量，一般民眾即不得逾此範圍而進一步要求公開或提供涉及商業秘密及個人資訊之其他申報資料。對照原告於114年12月2日言詞辯論程序變更後之聲明第2項為：「被告應依原告113年5月16日申請，作成准予原告閱覽、抄錄、複製112年8月18日、112年8月25日、112年10月23日所檢舉之檢舉名冊相關調查結果（其他戶房屋買賣預約單）之行政處分。」（見本院卷第376頁）足見其提起本件課予義務訴訟僅請求判命被告提供系爭建案其他戶別之房屋買賣預約單，而不包含其他戶別之房屋買賣契約、被告內部簽辦文件及核判書稿等。惟系爭建案房屋買賣預約單上記載包含訂購人姓名、身分字號、電話、地址、訂購戶別、車位編號、地坪面積、建坪面積、訂購總價及買賣條件、預約訂金及支付方式、預定補定時間及金額、預定簽約時間及簽約金額、付款明細及備註欄等情，此觀原告所提出之系爭建案房屋買賣預約單（見本院卷第273頁）即明，實已涵蓋訂購人之詳細個人資料及與賣方商訂之買賣交易條件細節，其性質核屬個資法第2條第1款所定「自然人之社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料」，依個資法第5條及第15條第1款規定，公務機關對個人資料之蒐集或處理，應有執行法定職務必要範圍內之特定目的且不得逾越特定目的之必要範圍，除符合個資法第16條各款外，亦不得為特定目的外利用；且其性質上亦核有檔案法第18條第3款「有關工商秘密者」、第6款「依法令有保密之義務者」、第7款「維護第三人之正當權益者」以及政資法第18條第1項第1款「其他法律、法規命令規定應限制、禁止公開者」、第6款「公開或提供有侵害個

人隱私」等得拒絕提供或公開之事由。依前揭平均地權條例有關不動產交易實價登錄制度相關規定之說明，被告固得受理民眾檢舉而為查核目的依平均地權條例第47條第6項、第47條之3第7項規定，調閱松益發公司系爭建案其他戶別預約單及房屋預定買賣合約書，被檢舉人松益發公司則負有提出系爭建案相關文件（即其他戶別之房屋買賣預約單及房屋預定買賣合約書）義務；然依第47條之3第4項規定該條第2項申報登錄資訊準用同條例第47條第7項規定，被告查核仍不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。原告就其具名檢舉松益發公司銷售系爭建案實價登錄申報資訊不實事件，其身分既僅為檢舉人，依前揭說明，其未具有請求被告對特定人裁處罰鍰、命限期改正之公法上權利，被告自亦不得將系爭建案有關文件，尤其是系爭建案其他戶別房屋買賣預約單或及房屋預定買賣合約書作為逾越查核目的以外之使用而將之提供予不具查核申報登錄資訊權限之原告閱覽、抄錄或複製，則被告作成原處分否准原告申請提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單，其結論自無違法。

4、原告固主張：其懷疑被告袒護松益發公司違法事實，故申請閱卷澄清釋疑；其請求被告提供系爭建案其他戶別之預約單，係因其親屬古羽岑購買系爭建案A6棟15樓房屋買賣預約單所載車位總價為新臺幣（下同）145萬元（見本院卷第21頁）與房屋預定買賣契約書所載車位總價為95萬元（見本院卷第199頁）不符，堪認松益發公司有申報不實行為云云。然按申報登錄辦法第11條第1項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起30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預售屋買賣案件資訊。」足見不動產成交案件實際資訊是否有申報登錄不實之情形，應對照預售屋買賣契

約與不動產成交案件實際資訊申報書所載內容是否相符而定，尚非以預售屋房屋買賣預約單為斷；對照古羽岑於110年11月7日與松益發公司簽訂系爭建案A6棟15樓房屋預定買賣合約書所載，契約總價為750萬元、車位23號總價為95萬元（見本院卷第199頁），核與不動產成交案件實際資訊申報書所載相符（見本院卷第193頁至第194頁）；且依前揭說明，申報登錄有無不實，係以預售屋買賣契約與不動產成交案件實際資訊申報書所載內容是否相符為準，而非以預售屋房屋買賣預約單之內容作為判斷依據，原告執此為由申請被告提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單，難認有據。此外，訴外人古羽岑與松益發公司間履約保證金之民事事件，另案經臺灣橋頭地方法院113年度訴字第511號民事判決訴外人古羽岑因逾期未繳納第12期完稅款46萬元，依兩造簽訂之房屋預定買賣合約書第25條第4項約定應給付松益發公司104萬元等情，有該案民事判決書（見本院卷第335頁至第340頁）在卷可稽，並據本院調取該案電子卷證查明屬實，足見原告所稱其親屬古羽岑購買系爭建案之房屋買賣預約單所載車位總價與房屋預定買賣契約書記載不符，核係其等間之民事糾紛，原告亦無從據以申請被告提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單。故原告此部分主張，並不可採。

5、原告復主張：其提起本件課予義務訴訟請求被告提供系爭建案其他戶別之預約單，依不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法（下稱檢舉獎金運用辦法）第4條第1項規定，檢舉人有30％檢舉獎金，且其為系爭建案A6棟15樓買受人古羽岑之親屬，並贈予古羽岑及其配偶60萬元，其具有主觀公權利；被告可將姓名等個人資料遮蔽，保留戶型、單價、總價及車位等資料云云。然按人民向主管機關針對不動產交易申報登錄管理相關事項提出陳情或檢舉，僅係促使主管機關發動職權依相關法令規定處理，並未賦予人民有請求被告對特定人裁處罰鍰、

命限期改正之公法上權利，業如前述。且主管機關依平均地權條例第81條之4第4項規定訂定檢舉獎金運用辦法，該辦法第2條第1項第1款、第2款規定：「檢舉人於直轄市、縣（市）主管機關尚未獲悉事證前，敘明違規事實並檢具證據資料，檢舉下列違規情形之一，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳者，依本辦法發給檢舉獎金：一、權利人及義務人違反本條例第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實。二、銷售預售屋者違反本條例第47條之3第2項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實。」足見檢舉人僅在檢舉符合該條所定2款違規事實，經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳情形下始得由主管機關發給檢舉獎金；同辦法第5條第1款、第2款則規定：「有下列情形之一者，不發給檢舉獎金：一、檢舉違規情形不符合第2條第1項規定。二、依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般民眾皆可取得之公開資訊提出檢舉。」準此，倘民眾係依據網路、電視、廣播、報章雜誌或其他一般民眾皆可取得之公開資訊提出檢舉者，主管機關即不發給檢舉獎金。對照原告所提出之購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣所載（見本院卷第267頁），預約單若符合常見違規態樣，銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第47條之3第5項規定，直轄市主管機關依平均地權條例第81條之2第6項規定按戶處15萬元以上100萬元以下罰鍰；被告以113年4月3日函覆原告112年8月18日檢舉書、同年月25日檢舉書時，已敘明經被告調閱系爭建案已簽訂之預約單及預售屋買賣契約書，系爭建案違反平均地權條例第47條之3第5項規定部分，業經被告於113年3月8日依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處；被告以113年5月10日函覆原告113年4月19日陳述意見書時，再次重申前旨並表示松益發公司違反平均地權條例第47條之3第5項、第81條之2第5項及第6項規定，並非檢舉獎金運用辦法第2條第1

項規定經查證屬實並裁處罰鍰確定且完成收繳發給檢舉獎金之範疇等情，有被告113年4月3日函（見本院卷第17頁至第18頁）、113年5月10日函（見本院卷第169頁至第170頁）在卷可稽，足見被告受理原告檢舉系爭建案相關事件所進行查核結果，被告係因認定松益發公司違反平均地權條例第47條之3第5項及第81條之2第5項、第6項規定而予以裁處，並非該辦法第2條第1項第1款、第2款所定應發給檢舉獎金之情形。況不動產成交案件實際資訊是否有申報登錄不實之情形，應對照預售屋買賣契約與不動產成交案件實際資訊申報書所載內容是否相符而定，尚非以預售屋房屋買賣預約單為斷，亦如前述，則預售屋房屋買賣預約單實與主管機關發給檢舉獎金之認定無涉，原告自無從以其為檢舉人之地位而據以申請被告提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單。且由原告所提出112年8月18日、同年月25日及同年10月23日檢舉書（見本院卷第121頁至第159頁）內容以觀，其檢舉系爭建案關於其他戶別所提出檢舉名冊無非亦係其依據「不動產成交案件實際資訊查詢服務網」查詢所得資料，依前揭規定，亦難認其得以檢舉獎金為由，申請被告提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單。故原告此部分主張，亦不可採。

（四）原告請求判命被告應依其申請作成提供檢舉名冊所列系爭建案其他戶房屋買賣預約單之行政處分，為無理由：

1、按人民因中央或地方機關對其依法申請之案件，予以駁回，認為其權利或法律上利益受違法損害者，經依訴願程序後，得向行政法院提起請求該機關應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟，行政訴訟法第5條第2項定有明文。次按「行政法院對於人民依第5條規定請求應為行政處分或應為特定內容之行政處分之訴訟，應為下列方式之裁判：……二、原告之訴無理由者，應以判決駁回之。……。」此觀行政訴訟法第200條第2款規定即明。準此，提起課予義務訴訟之要件，須以依法申請之案件存在為前

提；而所謂「依法申請」係指人民依據個別法令之規定，有向該管行政機關請求就某一特定具體之事件，作成行政處分或應為特定內容行政處分之權利者而言。如人民不符合公法上請求權之法定要件，其雖循序提起課予義務訴訟，仍為無理由，而應予判決駁回。

2、查原告變更後訴之聲明係請求判命被告應依其申請作成提供檢舉名冊之調查結果資料（即其他戶房屋買賣預約單）之行政處分，業如前述，然被告為查核而向訴外人松益發公司所調取系爭建案其他戶房屋買賣預約單既有檔案法第18條第3款、第6款、第7款及政資法第18條第1項第1款、第6款所定得拒絕提供或公開之事由，則原告仍執前詞請求判命被告應依其申請作成提供檢舉名冊所列其他戶房屋買賣預約單之行政處分，即乏其據，依前揭規定，自應予駁回。

六、綜上所述，原告之主張，並不可採。原告向被告申請提供其檢舉名冊之調查結果資料（即其他戶房屋買賣預約單）有檔案法第18條第3款、第6款、第7款及政資法第18條第1項第1款、第6款規定得拒絕公開之事由，故被告以原處分否准提供該部分資訊，其結論核屬適法；訴願決定予以維持所據理由雖有不同，然其結論亦無二致。從而，原告訴請撤銷原處分及訴願決定關於不利其部分，並訴請判命被告依其申請作成提供檢舉名冊所列其他戶房屋買賣預約單之行政處分，為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核於判決結果不生影響，並無逐一論述之必要，附此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

審判長法官　孫　奇　芳

法官　林　韋　岑

法官　曾　宏　揚

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　林　幸　怡