臺中高等行政法院判決

111年度簡上字第4號

上　訴　人　澧耘股份有限公司

代　表　人　江資航

被 上訴 人　臺中市豐原地政事務所

代　表　人　楊曉龍

上列當事人間平均地權條例事件，上訴人對於中華民國111年1月6日臺灣臺中地方法院110年度簡字第48號行政訴訟判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、爭訟概要：

㈠澧耘股份有限公司(代表人：江資航，買方，即權利人；下稱上訴人)及江資航(賣方，即義務人；下稱義務人) 於民國109年11月18日向被上訴人申辦不動產(土地：神岡區神工段26地號，建物：神岡區神工段47建號；下稱系爭不動產)買賣登記案件，收件號：109年豐普登字第115830號，並同時辦理不動產買賣成交實際資訊申報登錄(下稱實價登錄)案件，申報書序號為A3BZ00000000000（下稱原申報書），申報交易日期109年11月3日，交易總價新臺幣(下同)2億4,040萬元。

㈡嗣義務人以109年11月26日江稅法字第201911231號函檢附申請日期為109年11月23日之實價登錄更正申報內容申請書（下稱更正申報書）、不動產成交案件實際資訊申報書(申報書序號：A2BZ00000000000）、不動產買賣契約書等相關資料，向被上訴人申請將實價登錄資訊予以更正，更正內容

為系爭不動產買賣交易總價2億5,370萬元(土地買賣價款：2億490萬元，廠房買賣價款：4,880萬元)。經被上訴人比對後認定原申報書所載交易日期及總價，與義務人提出之更正申報書所附之不動產買賣契約書所載交易日期為109年11月18日及總價2億5,370萬元，兩者間確有不符，上訴人及義務人所申報登錄不動產成交案件價格資訊涉及不實。

㈢嗣被上訴人以109年12月7日豐地三字第1090011717號函請上訴人及義務人陳述意見，被上訴人審酌上訴人回復之意見及相關事證，仍認上訴人及義務人之實價登錄申報不實事證明確，違反行為時平均地權條例第47條第2項、第81條之2第2項，以110年2月1日豐地三字第1100000956號函附裁處書及限期改善通知書（下稱原處分），裁處上訴人及義務人3萬元罰鍰，並依臺中市政府處理違反平均地權條例第47條第2項規定統一裁罰基準第2點、第3點規定，由上訴人及義務人買賣雙方各負擔2分之1，即各處15,000元罰鍰。

㈣上訴人不服，向臺中市政府提起訴願，經臺中市政府110年5月4日府授法訴字第1100107863號訴願決定（下稱訴願決定）認原處分並無違誤而駁回。

㈤上訴人不服訴願決定，遂向臺灣臺中地方法院行政訴訟庭（下稱原審法院）提起行政訴訟，嗣經原審法院110年度簡字第48號行政訴訟判決（下稱原判決）駁回，遂提起本件上訴。

□上訴人起訴之主張及聲明、被上訴人於原審之答辯及聲明暨原判決關於證據取捨、認定事實及適用法規之論據，均詳如原判決所載。

□原判決駁回上訴人在原審之訴，係以：

㈠上訴人於109年11月20日取得系爭不動產之所有權，嗣以109年11月25日申請書，向訴外人即臺中市政府經濟發展局（下稱經發局）表示將系爭不動產轉售予訴外人轉售予訴外人睦茗精密齒輪股份有限公司（下稱睦茗公司），請經發局核發同意移轉證明文件，經發局遂依臺中市工業園區管理

維護自治條例（下稱臺中工業區管理條例）第11條規定，以109年12月10日中市經工字第1090062383號函（下稱109年12月10日函）請上訴人繳納系爭土地109年11月3日不動產買賣契約書所記載之土地實際交易價金百分之1，計2,049,000元至臺中市○○區開發管理基金，復上訴人於109年12月16日完成繳納，經發局以109年12月29日中市經工字第1090064714號函（下稱109年12月29日函），同意上訴人將系爭不動產移轉予睦茗公司，然上訴人不服109年12月10日函，嗣經本院110年度訴字第143號判決駁回上訴人之訴確定等情，有該案判決書可稽，是經發局係基於依產業創新條例第49條、臺中工業區管理條例第11條之規定，對上訴人課徵之開發管理基金，係為達成產業園區之公共設施之興建、維護或改善，塑造有利投資環境之公共任務所需經費，而對園區土地使用人課予繳納金錢負擔之特別公課；且經發局為避免廠商炒作園區工業用地，對土地所有權人取得工業用地（即系爭不動產）未滿8年，訂定出售園區土地應繳納一定金額入臺中市○○區開發管理基金義務，可達成促進園區土地供作生產利用，並維持產業園區公共設施環境品質之目的，核係達成相同效果之必要且適當之方法，合於行政程序法第7條規定之比例原則。是上訴人主張因受迫於經發局，不得不作為系爭不動產買賣之移轉橋樑，交易過程中不應該有產生任何買賣價差之行為，依法得申請更改買賣價金，為無理由。

㈡本件依行為時平均地權條例第47條第2項、第81條之2第2項之立法理由，可知，不動產交易之實價登錄與不動產交易資訊之透明化有緊密之關聯，買賣雙方是否於法定期限內共同申報正確無訛之資料提供主管機關辦理登錄，攸關不動產交易市場之健全。如不動產於辦竣移轉登記、對外發生公示效力後，仍允由買賣雙方更正申報資料，則不啻容任不實之交易資訊於不動產交易市場內流竄，致有以不正當方式哄抬或貶抑交易價格而損及房地產正常交易之虞，與平均地權條例第47條規定增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益之

立法本旨有重大扞格。故買賣雙方（即權利人及義務人）若有對申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等資料不實者，經主管機關查核屬實，即應依上述法律規定科以前揭罰鍰，不以造成他人或不動產交易市場之損失或不利情況發生為必要。是以，上訴人所主張買賣雙方無任何交易資金往來，因買賣雙方代書與會計師認知差異，及時更正買賣價金，並未對市場傳遞錯誤、訊息，亦未對第三方造成之損失，豈可逕行裁罰云云，顯係誤解法律，尚無足採。參酌上訴人所提出致被上訴人109年11月26日江稅法字第201911231號函及上訴人所提致財政部中區國稅局東山稽徵所110年9月1日澧稅法字第20210901號函（見原審卷第103頁至第104頁、第241頁至第242頁）及另參以經發局發函雖同意義務人以自然人名義向原審法院民事執行處應買系爭不動產，但於取得法院權利移轉證明文件後，依規定須將系爭不動產移轉登記予上訴人；惟於109年11月25日出具申請書並檢具相關買賣契約書等證件委託林崑鐘地政士，函請經發局同意其將系爭不動產轉售予睦茗公司，經發局函復系爭不動產遭法院拍賣，上訴人為系爭不動產之債權人，經經發局核發同意移轉證明文件，以自然人名義向法院提出申請應買，同時表示取得法院權利移轉證明文件後，依規定將系爭不動產過戶至債權人所有澧耘公司。義務人以自然人名義拍定取得系爭不動產 後 ，並未依規定移轉以義務人為代表人之澧耘公司，顯與前開函文意旨不符，爰歉難同意所請等節，有經發局109年8月12日中市經工字第1090037070號函（見原審卷第157頁）、109年10月15日中市經工字第1090051322號函(見原審卷第158頁至第159頁）、申請書（見原審卷第160頁）在卷可稽。及參以上訴人（即乙方）與睦茗公司（即甲方）於109年11月3日簽訂系爭不動產之不動產買賣契約書（見原審卷第257頁至第263頁），其中特約事項第4點D部分載明「買賣總價款2億5,370萬元扣除A項、B項及乙方應繳納工業區回饋金之買賣價金餘額約定由三信商業銀行不動產買賣價金信託

專戶內匯入澧耘股份有限公司銀行帳戶內」等條款以觀，足證義務人以自然人名義向原審法院應賣系爭不動產，經原審法院民事執行處於109年1月20日中院麟民執107司執寅字第125663號函（見原審卷第247頁至第248頁）表示由義務人拍得系爭不動產，直至上訴人與睦茗公司於109年11月3日簽訂上述系爭不動產買賣契約書前，上訴人明知取得工業用地（即系爭不動產）未滿8年，其出售園區土地應繳納一定金額入臺中市工業區開發管理基金，亦知悉其與睦茗公司就系爭不動產買賣價格包括應給付予繳納工業區回饋金，共計2億5370萬元，而非2億4,040萬元，上訴人之代表人江資航自始至終參與其事，對事情之始末，瞭若指掌，顯然已將須給付工業區回饋金列入為買賣成本之一甚明。

㈢綜上，上訴人與義務人109年11月18日向被上訴人申報登錄之資料，土地登記申請書明確記載申請登記事由為「所有權移轉登記」、登記原因為「買賣」、原因發生日期為「109年11月3日」；A3BZ00000000011申報書填載交易日期為「109年11月3日」、交易總價為「2億4,040萬元」，並經權利人 （即買方）上訴人之法定代表人江資航、監察人江欣鈞及義務人（即賣方）江資航等人簽名確認在案。惟上訴人及義務人嗣後卻於109年11月26日向被上訴人申辦實價登錄更正為交易日期「109年11月18日」，交易總價款「2億5,370萬元（土地買賣價款：2億490萬元，廠房買賣價款：4,880萬元）」等情，可證上訴人與義務人於109年11月18日向被上訴人申報登錄土地及建物成交案件時，分別與上訴人與義務人於109年11月18日、上訴人與睦茗公司於109年11月3日各自所簽訂之上述系爭不動產買賣契約書前，其中關於交易日期、交易總價等買賣成交實際資訊申報登錄事項，兩者有明顯不符之處。從而，被上訴人認上訴人及義務人均違反平均地權條例第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實，與事實相符，並無違誤等語，為其論據。

□上訴人上訴主張略以：

㈠上訴人所援引之「臺中市政府處理違反平均地權條例第47條第2項規定統一裁罰基準附表」（下稱裁罰基準附表)之版本，載明「經查獲權利人申報登錄資訊不實者，先以書面通知限期15日內改正，屆期仍未改正者，依次處罰，第1、2、3、4、5次處罰，分別處3、6、9、12、15萬元罰鍰，並以書面通知限期15日內改正；逾第5次限期改正期間或以後各次未依限改正者，每次處15萬元。」故本案非但未經查獲權利人申報登錄資訊不實，主管機關亦未先以書面通知限期15日內改正，而是由上訴人主動更正實價登錄正確訊息。

㈡依行政執行法第3條之規定，原審判決是否符合公平合理之原則，兼顧公共利益與人民權益之維護，以適當之方法為之，未逾達成執行目的之必要限度，似有疑義。此亦為原審判決最大爭議之所在。若行政執行法僅係為符合行政一體的原則，作為行政單位背書的工具，那行政執行法存在的意義與價值為何？

㈢上訴人認原判決有行政訴訟法第243條第6款判決理由矛盾之違背法令之情事等語。並聲明：1.原判決均廢棄。2.第1項廢棄部分，請求判決撤銷訴願決定及原處分，另為妥適處分，或發回臺中地方法院更為審理。

□本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤。茲就上訴意旨再論斷如下：

㈠按行為時平均地權條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣 （市）政府。其有關土地債券之發行事項，中央主管機關為財政部。」、第47條規定：「（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81條之2第2項規定：「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處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。經處罰2次仍未改正者，按次處30萬元以上100萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰 ：一、違反第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實……。」

㈡臺中市政府處理違反平均地權條例第47條第2項規定統一裁罰基準（下稱裁罰基準）第1點規定 ：「一、臺中市政府為處理平均地權條例第47條第2項、第81條之2、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第7條及第10條所為之行政罰鍰，依循適當原則予以有效之裁處，建立執法之公平性，減少行政罰爭議及訴願之行政成本，提昇公信力，特訂定本基準。」、第2點規定：「違反本條例第47條第2項事件，本府執行本條例第81條之2規定之統一裁罰基準如下表：（詳附表）」、第3點規定：「三、前點裁罰對象之罰鍰分攤原則如下：（一）權利人及義務人皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰2分之1，再按權利人或義務人各自之人數分算。…… 。」。

㈢又108年7月1日修正平均地權條例第47條第2項之立法理由略以，不動產成交案件實際資訊申報登錄制度施行以來，已成為我國不動產市場最重要之交易參考資訊來源，且普遍為社會大眾所了解認同；另申報登錄資訊係源自買賣契約，而買賣雙方為訂定契約之當事人，對於各項交易條件情形均為了解，回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，是以買賣案件申報登錄責任，調整由權利人及義務人（即買賣雙方）共同申報登錄。又為提升買賣案件申報登錄資訊揭露即時性，增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益，乃將買賣案件申報登錄提前至申請買賣移轉登記時檢附申報書同時辦理。是不動產交易之實價登錄與不動產交易

資訊之透明化有緊密之關聯，買賣雙方是否於法定期限內共同申報正確無訛之資料提供主管機關辦理登錄，攸關不動產交易市場之健全。如不動產於辦竣移轉登記、對外發生公示效力後，仍允由買賣雙方更正申報資料，則無異容任不實之交易資訊於不動產交易市場內流竄，致有以不正當方式哄抬或貶抑交易價格而損及房地產正常交易之虞，與平均地權條例第47條規定增進不動產交易資訊透明化之重大公共利益之立法本旨有重大扞格。是平均地權條例第81條之2第2項規定，本諸「申報登錄資訊內容包括價格資訊及標的資訊等，考量買賣案件申報登錄價格資訊不實者，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較大，應逕予處罰」之立法理由，乃對於違反第47條第2項規定申報登錄價格資訊不實者，定有罰鍰之罰則規定。

㈣上訴人及義務人於109年11月18日向被上訴人申辦系爭買賣登記之實價登錄案件之原申報書，其申報交易日期109年11月3日，交易總價2億4,040萬元。嗣義務人於109年11月23日以更正申報書，向被上訴人申請將實價登錄資訊予以更正，更正內容為系爭不動產買賣交易總價2億5,370萬元，經被上訴人比對後認定原申報書所載交易日期及總價，與義務人提出之更正申報書所附之不動產買賣契約書所載交易日期為109年11月18日及總價2億5,370萬元，兩者間確有不符，故認定上訴人及義務人所申報登錄不動產成交案件價格資訊涉及不實，而以原處分裁處上訴人及義務人3萬元罰鍰，並依裁罰基準第2點、第3點規定，由上訴人及義務人買賣雙方各負擔2分之1，即各處15,000元罰鍰等事實，為原審所認定。經查，原審為上開事實認定，有卷附相關事證為據，核無認定事實不依證據，亦無認定事實違背經驗或論理法則之情事，所確定之事實，得為本院判決基礎。

㈤經查上訴人與義務人109年11月18日申報登錄之資料，其土地登記申請書明確記載申請登記事由為所有權移轉登記、登記原因為買賣、原因發生日期為110年11月3日；原申報書亦

填載交易日期為110年11月3日、交易總價為2億4,040萬元，其上並有上訴人之法定代表人與監察人及義務人之簽名。若上訴人僅是整個交易過程中之過渡角色，並非二次過戶，則上訴人及義務人依前揭規定應於109年11月18日申報登錄之原申報書中關於成交實際資訊時，即應登錄交易日期為109年11月18日、交易總價為2億5,370萬元。再查上訴人與義務人109年11月18日簽訂之買賣不動產契約書記載系爭不動產之交易日期為109年11月18日、交易總價為2億5,370萬元，更證實上訴人及義務人於109年11月18日原申報書中申報登錄土地及建物成交案件實際資訊並非正確，故上訴人及義務人已違反平均地權條例第47條第2項之規定，應依同條例第81條之2第2項規定予以裁罰，是被上訴人審認上訴人及義務人違反平均地權條例第47條第2項規定，申報登錄價格資訊不實，並無違誤。雖嗣後義務人以更正申報內容申請書申請更正，惟系爭不動產業於109年11月20日辦完所有權移轉登記而對外發生對世效力、公示效力，上訴人及義務人109年11月18日申報之不實資料業於流通於不動產交易市場、影響不動產交易申報登錄資訊揭露之即時性、價格正 確性，合於平均地權條例第81條之2第2項第1款之構成要件，是原判決以上訴人及義務人於原申報書及更正申報書中，關於交易日期、交易總價等買賣成交實際資訊申報登錄事項，兩者有明顯不符之處，認上訴人及義務人違反平均地權條例第47條第2項規定，故被上訴人對上訴人及義務人裁處3萬元罰鍰，再依裁罰基準第2點、第3點規定由上訴人及義務人買賣雙方各負擔2分之1，即各處1萬5,000元之罰鍰，於法並無不合，而駁回上訴人在原審之訴，依上開規定及說明，尚無違誤。

□綜上所述，原判決認事用法均無違誤，並已說明其認定事實之依據及得心證之理由，對上訴人在原審相關部分之主張如何不足採之取捨已為論斷，且對於本件應適用法令所持之見解，亦無不合，難認有何判決不適用法規或適用不當、及判

決理由不備之情事。上訴論旨仍執前詞指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　29　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　蕙　芬

法　官　林　靜　雯

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　29　　日

書記官　黃　毓　臻