

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭

114年度訴字第172號

115年6月4日辯論終結

原告 鼎毅建設股份有限公司

代表人 鄭力中

訴訟代理人 林夏陞律師

複代理人 趙忠源律師

被告 新竹縣政府

代表人 楊文科

訴訟代理人 劉康東

上列當事人間平均地權條例事件，原告不服內政部中華民國113年12月24日台內法字第1130149774號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要

原告銷售坐落新竹縣竹北市國義段162地號「鼎文匯」建案（下稱系爭建案）預售屋，於如附表所示交易日期，分別簽訂預售屋買賣契約書各1戶（各預售屋買賣契約書買受人詳卷），共計51戶，依平均地權條例第47條之3第2項規定，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內，向被告申報登錄如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊。又原告係採取「線上登錄，紙本送件」之方式申報登錄資訊，然其雖於民國113年6月11日至113年6月27日間線上登錄如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊，卻遲至113年7月26日始向新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政事務所）遞送如附表所示預

01 售屋不動產成交案件實際資訊紙本申報文件。嗣經竹北地政
02 事務查悉上情，函請原告陳述意見後陳報被告，經被告審認
03 原告已逾期申報，違反平均地權條例第47條之3第2項規定，
04 遂依同條例第81條之2第2項第2款規定，以113年9月9日府地
05 價字第1134213560號函暨所檢附之處理違反平均地權條例事
06 件裁處書(下稱原處分)，依原告逾期申報之戶數，每戶裁處
07 罰鍰新臺幣(下同)3萬元，共計153萬元。原告不服，提起訴
08 願，經內政部以113年12月24日台內法字第1130149774號訴
09 願決定(下稱訴願決定)駁回，遂提起本件行政訴訟。

10 二、原告主張略以：

11 (一)原告已於113年6月11日至同年6月27日間完成線上登錄作
12 業，縱紙本送件日期為113年7月26日，亦符合平均地權條例
13 第81條之2第2第2款規定。又原告既已辦理線上登錄，於逾
14 期送出紙本時，被告應先通知原告補正遞交而非逕予裁處，
15 否則線上申報系統無異形同虛設，甚至使申報人陷於誤會。

16 (二)依平均地權條例第81條之2第2項第2款規定，初次違反時，
17 如有建物者，按戶(棟)處罰；屆期未改正時，按次處罰；經
18 處罰2次仍未改正者，始按次處30萬元以上100萬元以下罰
19 鍰。本件原告係初次違反平均地權條例第47條之3第2項規
20 定，態樣尚屬輕微卻遭裁處罰鍰153萬元，而經處罰2次仍未
21 改正之違規態樣較嚴重者，罰鍰金額最高僅為100萬元，顯
22 有情輕法重之嫌。

23 (三)原告係於113年6月26日與買方簽訂如附表編號51所示之預售
24 屋買賣契約，至同年7月26日申報。又平均地權條例第47條
25 之3第2項前段並未規定始日應計入申報期間，自應適用行政
26 程序法第48條第2項本文「始日不算入」之認定原則，如原
27 告申報如附表編號51所示之預售屋買賣契約，並未逾越平均
28 地權條例第47條之3第2項所定申報期間。被告雖稱內政部地
29 政司不動產成交資訊及預售屋資訊申報網網站已展示始日應
30 計入申報期間之說明，並提出網頁畫面截圖以佐其說，然該
31 截圖是否於113年5、6月間即已存在，尚值存疑。況法規關

於期間及起算日之解釋，屬於立法及司法機關之權限，該截圖僅為行政機關內部參考標準，不具對外之法律效力，自不得僅以該截圖作為申報期間之計算方式包含始日之依據，而對原告為不利之認定。

(四)聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯則以：

(一)本件原告係以「線上登錄、紙本送件(B2)」方式辦理實價登錄作業，依內政部112年8月修正之「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」(下稱系爭作業手冊)第2章第4節受理預售屋案件之申報登錄作業規定，原告應於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內向竹北地政事務所申報實價登錄資訊，且應於線上完成登錄，印製紙本申報書簽章確認，送竹北地政事務所收件審核無誤後，始可認定完成申報作業。

(二)平均地權條例第47條之3第2項有關申報期間之計算，已明定「於簽訂或解除買賣契約書之日起」，屬行政程序法第48條第2項但書規定情形，故始日應計算在內。是如附表編號51所示之預售屋買賣契約簽訂日期(即交易日期)既為113年6月26日，申報日期卻為同年7月26日，即已逾申報期間。

(三)平均地權條例第81條之2第2項立法理由已明示，不論初次違規或經處罰2次以上未改正之違規情形，均按交易戶(棟)數處罰。是被告依同條例第81條之2第2項第2款規定，按戶數計算每戶裁罰3萬元，於法有據。

(四)聲明：原告之訴駁回。

四、本件前提事實及爭點

如事實概要欄所載事實，為兩造所不爭執，並有如附表所示預售屋買賣契約書(見原處分卷B、C、D)、系爭預售屋成交案件實際資訊申報書影本(見原處分卷A第1至104頁)、竹北地政事務所113年8月27日北地所價字第1130004351號函(見原處分卷A第107頁)、竹北地政事務所113年8月16日北地所價字第1132400091號函(見訴願卷第66頁)、原告113

01 年8月22日函（見訴願卷第64頁）、原處分及訴願決定書影
02 本各1份（見原處分卷A第108頁，本院卷第17至21頁）在卷可
03 證，堪信為真實。又兩造既以前詞爭執，經整理雙方之陳
04 述，本件爭點應為：

- 05 （一）平均地權條例第47條之3第2項所定申報期間之計算，是否包
06 含始日？
- 07 （二）如前述爭點為肯定，則原告是否有違反平均地權條例第47條
08 之3第2項規定之違章行為？
- 09 （三）如前述爭點為肯定，則被告依原告逾期申報之戶數，每戶裁
10 處罰鍰3萬元，共計153萬元，是否適法有據？

11 五、本院之判斷

- 12 （一）按平均地權條例第47條第2項、第5項規定：「……（第2項）
13 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
14 申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建
15 物成交案件實際資訊……。 （第5項）第二項申報登錄資訊
16 類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應
17 遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」第47條之3第2
18 項、第5項規定：「（第2項）銷售預售屋者，應於簽訂或解
19 除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關
20 申報登錄資訊。……（第5項）第二項申報登錄資訊，準用
21 第四十七條……第五項所定辦法之規定。」第81條之2第2項
22 第2款規定：「有下列情形之一者，由直轄市、縣(市)主管
23 機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改
24 正；屆期未改正者，按次處罰。……其含建物者，按戶(棟)
25 處罰：……二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申
26 報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊
27 不實。」又內政部基於平均地權條例第47條第5項規定之授
28 權，訂有「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售
29 資訊備查辦法」（下稱系爭備查辦法），該辦法依平均地
30 權條例第47條之3第4項規定，於銷售預售屋者申報登錄資
31 訊亦準用之。系爭備查辦法第11條第1項規定：「銷售預售

01 屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起三十日內，填
02 具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主
03 管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。……」準
04 此，銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十
05 日內，以填具不動產成交案件實際資訊申報書，或使用電子
06 憑證以網際網路方式，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄
07 資訊。倘若銷售預售屋者未於期限內以上述方式申報登錄資
08 訊，主管機關即得依平均地權條例第81條之2第2項第2款規
09 定予以裁罰。

10 (二)行政程序法第48條第2項規定：「期間以日、星期、月或年
11 計算者，其始日不計算在內。但法律規定即日起算者，不在
12 此限。」可知，行政程序之期間以日計算者，若法律另有規
13 定即日起算，即應將始日計算於期間內。又細繹平均地權條
14 例第47條之3第2項文義，已經明定銷售預售屋者，應於「簽
15 訂買賣契約書之日起」30日內，向直轄市、縣(市)主管機關
16 申報登錄資訊，可見立法者已經明示係自簽訂買賣契約書當
17 日起算30日申報期間，而未有將始日排除計算之意。是平均
18 地權條例第47條之3第2項規定自屬行政程序法第48條第2項
19 但書所定「法律規定即日起算」之情形，於計算平均地權條
20 例第47條之3第2項所定30日申報期間時，無庸將始日排除計
21 算，原告前述關於平均地權條例第47條之3第2項所定30日申
22 報期間不應將始日算入之主張，容有誤會，並不可採。

23 (三)前述平均地權條例第81條之2於110年1月27日修正時，立法
24 理由已載明：「一、為避免包含多戶（棟）建物之買賣案件
25 未依限申報登錄，僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，定明
26 買賣案件含建物者，應按戶（棟）處罰；……，爰修正第一
27 項。二、考量自行銷售預售屋成交案件未依限申報登錄資
28 訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實致交易單價計算錯誤
29 者，對於申報登錄資訊揭露即時性、價格正確性之制度核心
30 衝擊較大，應逕予處罰，並處較高之罰鍰金額；及為避免包
31 含多戶（棟）建物之案件未依限申報登錄或申報登錄價格資

訊不實，僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，定明買賣案件含建物者，應按戶（棟）處罰；另為遏止申報登錄義務人屢不改正刻意利用資訊缺乏或不實炒作哄抬情事，允宜加重罰鍰額度，爰修正第二項分列第一款及增訂第二款。……」可知，立法者已經明示關於違反第四十七條之三第二項規定者，未依限申報登錄資訊之處罰，如買賣案件包含建物，係按戶數處罰，而非以申報行為數處罰，是原告主張本件應依申報行為數處罰，顯有誤會，亦不足取。

（四）經查：

1. 原告前銷售系爭建案預售屋，於如附表所示交易日期，分別簽訂預售屋買賣契約書各1戶，共計51戶，依平均地權條例第47條之3第2項規定，應於簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內，向被告申報登錄如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊。又原告係採取「線上登錄，紙本送件」之方式申報登錄資訊，其雖於113年6月11日至113年6月27日間線上登錄如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊，卻係於113年7月26日始向竹北地政事務所遞送如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊紙本申報文件等情，為兩造所不爭執。
2. 內政部於112年8月已訂定系爭作業手冊，俾供銷售預售屋者、直轄市、縣（市）政府及所屬人員於辦理預售屋不動產成交案件實際資訊申報登錄業務時，能有所依循。系爭作業手冊中已載明受理申報登錄作業之方式分為「網際網路申報」及「紙本申報」兩大類，而「網際網路申報」又可分為「以憑證登錄，線上申報」及「線上登錄，紙本送件」兩種申報方式。「以憑證登錄，線上申報」者，係銷售預售屋者以工商憑證或自然人憑證透過網際網路至「不動產成交及預售屋備查資訊申報網」登錄申報；「線上登錄，紙本送件」者，則係銷售預售屋者，「無」工商憑證或自然人憑證時，雖可先行透過網際網路至「不動產成交及預售屋備查資訊申報網」登錄資訊，但仍須於完成線上登錄後印製紙本，由申報人或代理人簽章確認，並送受理申報登錄機關收件，使受

01 理申報登錄機關得以確認申報人或代理人身分、申報書序號
02 等資料之正確性，而受理申報登錄機關係待確認無誤後，始
03 於「不動產成交及預售屋備查資訊申報網—管理端」登載收
04 件日期，並於收執聯核章，將之交付申報人或代理人以作為
05 申報憑證（見原處分A卷第132頁）。由此可見，採取「線上
06 登錄，紙本送件」申報方式之銷售預售屋者，因為未使用工
07 商憑證或自然人憑證，不符合系爭備查辦法第11條第1項使
08 用電子憑證以網際網路方式申報登錄之規定，故雖可先行透
09 過網際網路至「不動產成交及預售屋備查資訊申報網」登錄
10 資訊，但仍須於完成線上登錄後印製紙本簽章確認，並將紙
11 本送交受理申報登錄機關審查無誤，始屬完成申報登錄作
12 業。

- 13 3. 本件原告既採取「線上登錄，紙本送件」之方式申報登錄如
14 附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊，其自應注意完成
15 線上登錄後，儘速印製紙本簽章確認，並將紙本文件送交竹
16 北地政事務所以完成申報登錄，其於如附表所示交易日期簽
17 訂預售屋買賣契約書後，雖已線上登錄如附表所示預售屋不
18 動產成交案件實際資訊，卻遲至113年7月26日始向竹北地政
19 事務所遞送如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊紙本
20 申報文件，顯已逾越30日之法定申報登錄期間（始日應計
21 入），原告自己有違反平均地權條例第47條之3第2項規定之
22 行為。又原告於陳述意見時已自承：係因逢公司正在進行其
23 他建案交屋階段，工作較為繁忙，因此疏忽紙本送件期限等
24 語，有原告113年8月22日函影本1紙在卷可稽（見訴願卷第6
25 4頁），亦可見其主觀上有過失甚明。從而，被告依平均地
26 權條例第81條之2第2項第2款規定，以原處分按原告逾期申
27 報之戶數，每戶裁處原告罰鍰3萬元，共計153萬元，洵屬有
28 據，於法並無違誤。

- 29 (五)原告雖主張其於113年6月11日至同年6月27日間已完成線上
30 登錄作業，縱紙本送件日期為113年7月26日，亦已符合平均
31 地權條例第81條之2第2第2款規定，且原告既已辦理線上登

錄，於逾期送出紙本時，被告應先通知原告補正遞交而非逕予裁處云云。然如前所述，原告係採取「線上登錄，紙本送件」之方式申報登錄如附表所示預售屋不動產成交案件實際資訊，此種申報方式，必須待紙本文件送交竹北地政事務所始可認完成申報登錄，且原告既為銷售預售屋者，負有申報登錄預售屋不動產成交案件實際資訊之義務，其本即應自行注意申報方式及期限，以免觸法，非謂行政機關必須時時提醒，一再敦促，始得加以裁罰，是原告此部分主張顯屬臨訟卸責之詞，並不可採。

(六)原告雖又稱：平均地權條例第47條之3第2項所定申報期間，不應計入始日，故原告申報如附表編號51所示之預售屋買賣契約，並未逾越平均地權條例第47條之3第2項所定申報期間。又本件原告係初次違反平均地權條例第47條之3第2項規定，態樣尚屬輕微卻遭裁處罰鍰153萬元，而依平均地權條例第81條之2第2項第2款規定，經處罰2次仍未改正之違規態樣較嚴重者，罰鍰金額最高僅為100萬元，顯有情輕法重之嫌云云。然如前所述，平均地權條例第47條之3第2項規定為行政程序法第48條第2項但書所定「法律規定即日起算」之情形，故於計算平均地權條例第47條之3第2項所定30日申報期間時，無庸將始日排除計算。本件如附表編號51所示之預售屋買賣契約係於113年6月26日簽訂，計算至同年7月25日（星期四）申報期間即已屆滿，原告遲至同年7月26日始向竹北地政事務所遞送如附表編號51所示預售屋不動產成交案件實際資訊紙本申報文件，當然已逾申報期間。又原告係因有51次違反平均地權條例第47條之3第2項規定之違章行為，經被告就各次行為裁處法定最低額度之罰鍰3萬元後，方合計為罰鍰153萬元，此與平均地權條例第81條之2第2項本文，係針對「單一違章行為」，初次裁處罰鍰並令其限期改正後，屆期未改正時，按次處罰及加重處罰之情形迥異，無涉情輕法重問題，是原告此部分主張仍屬推諉之詞，殊無可採。

(七)綜上所述，原告前開主張均不可採。本件原告確有過失違反平均地權條例第47條之3第2項規定之違規行為，被告依同法第81條之2第2項第2款規定。依原告逾期申報之戶數，以原處分每戶裁處原告罰鍰3萬元，共計153萬元，洵無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。原告猶執前詞訴請本院判命如其聲明所示事項，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日

審判長法 官 陳心弘

法 官 畢乃俊

法 官 彭康凡

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。	

02 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
 03 書記官 羅雅馨

04 附表

05 序號 申報書序號 交易日期 (簽約日期) 紙 本

