

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第一庭

113年度地訴字第35號

114年7月30日辯論終結

原告 樸飛廣告股份有限公司

代表人 李采玲

訴訟代理人 慶啟人律師

王博正律師

被告 臺北市政府地政局

代表人 王瑞雲

訴訟代理人

兼

送達代收人 林庭安

訴訟代理人 林玉麟

陳金同

上列當事人間不動產經紀業管理條例事件，原告不服臺北市政府中華民國112年12月7日府訴二字第1126085343號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

訴願決定及原處分均撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)本件為不服行政機關所為罰鍰處分而涉訟，其標的金額為新臺幣（下同）70萬元，係在150萬元以下，依行政訴訟法第104條之1第1項第2款規定，應適用通常訴訟程序，並由本院地方行政訴訟庭為第一審管轄法院。

(二)被告代表人於訴訟進行中變更為王瑞雲，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟（見本院卷第347頁），核無不合，應予准許。

01 二、事實概要：

02 原告為不動產代銷經紀業，代理銷售新北市「雄鷹天映湖」
03 預售屋建案，於民國110年9月7日至000年0月00日間代銷成
04 交如附表所示14戶房屋土地之預售屋(下稱系爭14戶預售屋)
05 交易案件，並分別於系爭14戶預售屋簽訂買賣契約書後30日
06 內期限，以附表所示共14件申報書(下稱系爭申報書)完成該
07 等預售屋成交案件實際資訊之申報登錄(下稱系爭實價登
08 錄)。嗣因新北市汐止地政事務所於000年0月間辦理預售屋
09 成交案件抽查作業，發現系爭實價登錄未依買賣契約書內容
10 分別填載土地、建物、車位等單獨價格，遂函報新北市政府
11 地政局後移由原告所在地之被告查處。被告審認原告所申報
12 系爭實價登錄未分別記載土地、建物、車位之價格，違反不
13 動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定之事證明確，爰依
14 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
15 產經紀業管理條例事件裁罰基準(下稱裁罰基準表)第3點
16 規定，以112年10月3日北市地權字第1126024146號裁處書處
17 原告70萬元罰鍰(下稱原處分)。原告不服，提起訴願，遭決
18 定駁回，遂提起本件行政訴訟。

19 三、原告起訴主張：

20 原告非出於故意、過失違反不動產經紀業管理條例第24條之
21 1第2項之規定，應依行政罰法第7條第1項規定不予處罰。縱
22 認原告有行政法上義務，惟原告之可非難程度低，得依行政
23 罰法第8條但書規定，減輕或免除處罰。原告於112年7月接
24 到新北市汐止地政事務所來電通知後，隨即修改補正。又其
25 中關於車位價格，已另於申報欄位24之「車位價格」予以揭
26 露。原處分裁罰金額，幾乎等同原告110年、111年整年度權
27 益總額，實有過苛。爰聲明：原處分及訴願決定均撤銷。

28 四、被告則以：

29 (一)本件系爭14戶預售屋之房屋土地預定買賣契約書，既皆分別
30 載明各戶土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價，原
31 告即應依契約所載分別如實申報土地交易總價、建物交易總

01 價、車位交易總價。至於申報網就前開價格填報欄位未列必
02 填※，係因申報網為全國預售屋實價登錄唯一申報入口，然
03 預售屋買賣契約對於價格約定內容因案而異，是為因應未拆
04 分土地、建物及車位個別交易價格之建案，申報網僅設計交
05 易總價為必填，以因應不同契約約定內容。非指契約已分別
06 約定價格，亦得未按契約內容申報。

07 (二)原告於108年4月8日經被告許可經營不動產經紀業，為經許
08 可始得執業之專門行業，即應課予其專業人員須有較高之注
09 注意義務，其基於業務所需之各項法令規定及相關系統操作，
10 本應主動瞭解遵循。原告既已知悉土地、建物及車位交易總
11 價，卻未依規定申報，其應注意能注意而未注意，縱非故意
12 亦有過失，實非原告主張土地、建物總價為建商拆款業務之
13 範圍等理由，即可免責。原告主張申報後主管機關未告知應
14 分別申報，導致長達2年均以錯誤方式申報，實屬推諉之
15 詞，爰不足採。被告為處理類此違反規定案件，訂有裁罰基
16 準表，分別制定不同程度的裁罰基準，並於單1戶(棟)案件
17 違規情形下，於法定罰鍰額度範圍內，制定每增加1項違反
18 義務，加罰1萬元之裁罰基準，本案原告未依契約內容申報
19 土地交易總價、建物交易總價及車位交易總價等3項資訊共
20 計14戶，被告依上開裁罰基準及違規行為發生時間點，以其
21 110年第1次、111年第1次及112年第1次違規行為，以最低罰
22 鍰金額3萬元為基準，加罰2萬元，處其5萬元罰鍰，共計裁
23 罰70萬元(5萬元×14戶)，並無違誤。爰答辯聲明：原告之訴
24 駁回。

25 五、兩造不爭執事項(見本院卷第272頁)：

- 26 (一)原告為代理銷售新北市預售建案(「建案名稱：雄鷹天映
27 湖」)之不動產經紀業。
- 28 (二)原告於110年9月7日至112年5月21日，共簽訂如附表所示14
29 戶房屋土地即系爭14戶預售屋之預定買賣契約書。
- 30 (三)原告申報系爭14戶預售屋成交案件實際資訊即系爭申報書共
31 14件。

01 (四)原告於客觀行為上，就其所申報之系爭實價登錄，漏未按照
02 系爭14戶預售屋之預定買賣契約書，分別申報欄位19、20、
03 21之「土地交易總價」、「建物交易總價」、「車位交易總
04 價」等部分。

05 六、本院之判斷：

06 (一)原告就系爭實價登錄有無違反不動產經紀業管理條例第24條
07 之1第2項規定之情事？

08 1.應適用法令之說明：

09 (1)為促進不動產資訊透明化、降低交易成本與提升不動產業發
10 展，內政部推動不動產成交案件實際資訊申報登錄即實價登
11 錄制度，透過平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理
12 條例三法(又稱實價登錄地政三法)於100年12月13日經立法
13 院三讀通過之修正，且以不動產成交案件實際資訊申報登錄
14 及查詢收費辦法於101年8月1日發布施行後，再於110年5月4
15 日修正(110年7月1日施行)更名為現行之不動產成交案件實
16 際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法(與更名前之規
17 定，合稱系爭辦法)，而實施實價登錄制度迄今。

18 (2)又按不動產經紀業管理條例第4條第3款：「本條例用辭定義
19 如下：三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來
20 完成之建築物為交易標的之物。」第24條之1第2項、第5項
21 規定：「(第2項)經營代銷業務，受起造人或建築業委託代
22 銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30
23 日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣
24 (市)主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起30日
25 內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。(第5項)
26 第1項、第2項申報登錄資訊類別、內容與第3項提供之內
27 容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管
28 機關定之。」第29條第1項第2款規定：「違反第24條之1第2
29 項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資
30 訊不實，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣
31 3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正

01 者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣30萬
02 元以上100萬元以下罰鍰。」而依不動產經紀業管理條例第2
03 4條之1第5項等規定授權訂定之系爭辦法第3條第3項規定：
04 「預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀
05 業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。」第6
06 條第1項、第2項：「(第1項)預售屋買賣案件申報登錄成交
07 實際資訊之類別及內容如下：一、交易標的：不動產標示、
08 編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造
09 執照核發日期及字號等資訊。二、價格資訊：不動產交易總
10 價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總
11 價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。三、標的資訊：
12 交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編
13 定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格
14 局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。(第2項)
15 前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登
16 錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。」前揭系爭辦法
17 係為執行母法所為細節性、技術性規定，經核且無違母法授
18 權之意旨，自得予以適用。又系爭辦法於101年8月1日發布
19 施行時，對於買賣案件、預售案件、租賃案件等不同種類申
20 報案件之申報登錄資訊類別、內容，均規定「土地與建物分
21 別計價者，應分別登錄」之意旨，於第5條(按即現行系爭辦
22 法第6條)關於預售案件申報登錄規定之立法說明記載：
23 「一、明定代銷經紀業申報登錄買賣成交案件實際資訊之類
24 別及內容，主要係包括影響價格之因素及一般民眾經常查詢
25 所須知悉之項目。…三、交易總價如係合併計價，得僅登錄
26 房地交易總價，惟土地與建物分別計價，卻未分別登錄，將
27 有申報不實之虞而為處罰之情形。」(見本院卷第363至364
28 頁)；嗣於109年4月24日修正(109年7月1日施行)時，考量實
29 務上對於買賣案件、租賃案件之交易習慣，茲刪除「土地與
30 建物分別計價者，應分別登錄」之規定，另就買賣案件則應
31 填列「車位總價」，以避免房地單價計算失真，惟對於預售

01 案件則基於實務上預售屋之銷售契約多有分別載明土地價款
02 與建物價款，其與買賣或租賃案件多無將土地與建物分別計
03 價之情況有別，故仍維持「土地與建物分別計價者，應分別
04 登錄」之規定，有109年4月24日修正說明在卷可查(見本院
05 卷第372頁)。由上可知，不動產代銷經紀業於代銷預售屋時
06 有申報登錄成交實際資訊之義務，應登錄預售屋房地交易總
07 價，且於銷售契約分別載明土地、建物、車位交易價格時，
08 亦應分別申報登錄，如未分別申報登錄，即構成違反申報義
09 務之違法事實。

10 2.原告申報之系爭實價登錄，漏未按照系爭14戶預售屋之預定
11 買賣契約書，分別申報欄位19、20、21之「土地交易總
12 價」、「建物交易總價」、「車位交易總價」各節，為兩造
13 所不爭執(如不爭執事項(四))，且原告業於112年7月17日補
14 登上述申報欄位更正申報，亦有系爭14戶預售屋之房屋土地
15 預定買賣契約書、實價登錄更正申報內容申請書及更正後申
16 報登錄清冊可佐(見本院卷第23、63至118、147頁)，足見系
17 爭14戶預售屋之預定買賣契約書係分別載明土地、建物、車
18 位價款無訛。揆諸前揭說明，原告應登錄系爭14戶預售屋之
19 房地交易總價，並應分別登錄土地交易總價、建物交易總價
20 及車位交易總價，始為正確。然原告並未依此填載，此由系
21 爭實價登錄之系爭申報書申報欄位僅有「18. 不動產交易總
22 價」載有交易價額，其餘「19. 土地交易總價」、「20. 建物
23 交易總價」、「21. 車位交易總價」等欄位均空白各情足資
24 佐證(見本院卷第119至146頁)。則原告確有違反不動產經紀
25 業管理條例第24條之1第2項所定構成要件之事實，堪予認
26 定。

27 3.至原告雖以前揭情詞為主張，惟均不可採，茲分述如下：

28 (1)按行政罰法第7條第1項規定：「違反行政法上義務之行為非
29 出於故意或過失者，不予處罰。」，故違反行政法上義務之
30 行為，不問出於故意或過失，均應受處罰。又所稱故意，係
31 指人民對違反行政法義務行為之事實，明知並有意使其發

01 生，或預見其發生而其發生並不違背其本意。至所稱過失，
02 則指人民對違反行政法義務之事實，按其情節應注意，並能
03 注意，而不注意，致其發生；或預見其發生而確信其不發生
04 者而言。依前揭說明，不動產經紀業管理條例第24條之1既
05 課予不動產代銷經紀業於代銷預售屋時有申報登錄成交實際
06 資訊之法定義務，於未如期申報或有申報錯誤，亦即積極作
07 為或消極不作為違反申報義務，均造成申報內容不實，且就
08 申報不實事實之發生，具故意或過失之主觀責任條件。故
09 查：

10 ①內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網站頁面，其「價
11 格資訊」欄位項下，係依序排列「18. 不動產交易總價」、
12 「19. 土地交易總價」、「20. 建物交易總價」、「21. 車位
13 交易總價」等細項，且「18. 不動產交易總價」欄位後方，
14 尚有括號註明「為19、20、21加計，無法拆分者該3欄免
15 填」等語(見本院卷第119頁)，可徵，如能拆分者即應各別
16 填載19至21欄位資訊。又此申報網站頁面於進入系統開始申
17 報前即會主動彈出顯示填寫說明之訊息內容略以：「(1)欄
18 位前方有※代表必填。(2)對於填寫項目有疑問可點選i查看
19 相關說明。(3)※交易標的之『車位個數』、不動產交易總
20 價、土地交易總價、建物交易總價、車位交易總價及車位標
21 的清冊之『車位價格』為價格資訊。…如申報不實將逕予裁
22 罰，請依契約內容核實申報。…」等文字說明，且申報過程
23 於該網頁「6. 價格資訊」點選i，則有說明內容略以：「(1)
24 不動產交易總價：預售屋成交案件如能拆分土地及建物之個
25 別交易價格時，應分別填載。……」等語(見本院卷第317至
26 318頁)，業已提醒申報人應依買賣契約書內容核實申報，且
27 預售屋成交案件之代銷經紀業者辦理申報登記時，應注意土
28 地、建物之個別價格應分別填載。而原告既有如實申報之義
29 務，自應瀏覽全部欄位及說明，並注意其填載內容是否正確
30 且周詳未遺漏。

31 ②原告雖主張上開申報網站頁面於「19. 土地交易總價」、「2

01 0.建物交易總價」及「21.車位交易總價」欄位無「※」之
02 符號，且無如同其他行政機關申報網站設有防錯機制避免漏
03 未填寫之情形，故原告無故意、過失云云。惟實價登錄制度
04 之申報案件種類有買賣案件、預售案件、租賃案件等不同申
05 報案件種類，而買賣案件、租賃案件於系爭辦法109年4月24
06 日修正時已刪除「關於土地與建物分別計價者，應分別登
07 錄」之規定，惟預售案件則仍予維持此申報義務，業如前
08 述。是上開申報網站必需因應不同申報案件種類，雖未於
09 「19.土地交易總價」、「20.建物交易總價」及「21.車位
10 交易總價」欄位標記「※」之符號，然業於「18.不動產交
11 易總價」欄位後方加註括號註明，並以i點選說明方式，使
12 申報人清楚明確知悉，無使原告不能注意於系爭申報書之前
13 揭各欄位均應填載之情事。而原告其餘所訴，至多僅屬關於
14 網頁設計不良之主觀感受，尚難作為免罰之事由。是以，原
15 告未依系爭14戶預售屋之預定買賣契約書所載資訊填載相對
16 應之「19.土地交易總價」、「20.建物交易總價」及「21.
17 車位交易總價」欄位，則原告對於違反不動產經紀業管理條
18 例第24條之1所定行政法上義務，縱非故意，亦有應注意、
19 能注意而不注意之過失，依行政罰法第7條規定，仍應負行
20 政責任。

21 ③原告另主張被告官網提供申報系統教育訓練之線上教學影片
22 即原證5，未提醒申報人必須填寫「19.土地交易總價」、
23 「20.建物交易總價」及「21.車位交易總價」欄位云云。觀
24 諸原證5教學影片名稱「實價登記2.0新制(110年7月1日施
25 行)」(見本院卷第243頁)，可知該影片係針對實價登錄地政
26 三法及系爭辦法於110年7月1日修正施行，採行「地號門牌
27 完整揭露」、「預售屋全面納管、即時申報」、「委託代銷
28 契約備查」、「預售屋買賣定型化契約管理」、「紅單交易
29 納管」以及「增訂查核權及加重屢不改正罰責」等新措施之
30 申報教學影片。而本件關於預屋售代銷經紀業者對於土地與
31 建物分別計價者，應分別登錄之申報義務，係自實價登錄制

01 度於101年8月1日開始實施時即已存在之規定，而非新制
02 度，自非此教學影片之重點，乃當然之理，是無從據此作為
03 有利原告之認定。

04 ④又依不動產經紀業管理條例第13條規定：「（第1項）中華
05 民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經
06 紀人證書者，得充不動產經紀人。（第2項）經中央主管機
07 關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或
08 不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團
09 體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀
10 營業員。（第3項）前項經紀營業員訓練不得少於30個小
11 時，其證明有效期限為4年，期滿時，經紀營業員應檢附完
12 成訓練20個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機
13 構、團體重新辦理登錄。」可知，須經不動產經紀人考試及
14 格，或經不動產經紀營業員訓練合格，並向中央主管機關指
15 定之機構、團體登錄及領有不動產經紀人證書或不動產經紀
16 營業員證明者，始得充任不動產經紀人或不動產經紀營業
17 員。是以，本於不動產經紀人或不動產經紀營業員之專業
18 性，其對於法規之遵守能力，應具相當程度之可期待性，本
19 件原告為法人營業人，就不動產經紀業管理條例第24條之1
20 所課予不動產代銷經紀業於代銷預售屋時有申報登錄成交實
21 際資訊法定義務之確實履行，負有高度注意義務，否則無以
22 達成實價登錄制度旨在促使不動產交易價格公開透明以及不
23 動產交易市場健全發展之立法目的，益徵，原告對於應申報
24 登錄預售屋成交案件實際資訊之誠命要求，係有注意踐行之
25 能力。則原告執前揭主張，並陳稱其係108年4月17日始設
26 立，資本額僅100萬元，在本件以前無辦理實價登錄之操作
27 經驗，對於實價登錄之介面亦不甚熟悉等語（見本院卷第14
28 頁），均無可採，原告顯有過失，堪以認定。

29 (2)又實價登錄制度係採強制規範申報義務，而賦予登記機關篩
30 選、檢核資訊之權限，是內政部不動產交易實價查詢服務網
31 有無設置預售屋之土地及建物價格欄位予以揭露供民眾查

詢，不影響原告仍負有填載上開「19. 土地交易總價」、「20. 建物交易總價」、「21. 車位交易總價」各欄位之義務。另觀諸實價登錄地政三法之規定於立法上並無要求登記機關應建置預警制度，且關於本件原告違反不動產經紀業管理條例第24條之1第2項所定申報義務施以處罰，亦不以限期改善先行或行政指導為必要，此觀同條例第29條第1項第2款規定即明。則被告無須對原告為輔導前置程序，且依行政程序法第103條第5款規定行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，自得不給予陳述意見之機會，參以現行實價登錄制度，雖賦予登記機關檢核資訊之權限，惟登記機關並無對價格實質審查之義務，而係以抽查方式核實申報內容之正確性，此有被告提供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在卷可參(見本院卷第321頁)。是原告主張被告未先為任何預警，於原告以相同錯誤方式申報2年後逕受被告裁處重罰，亦未給予原告陳述意見之機會，有違行政程序法第8條誠信原則云云，洵屬無稽，要難憑採。

4. 基上，原告就系爭實價登錄確有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，且具備責任要件，核屬明確，被告以原處分依法裁罰，即屬有據。

(二)原處分裁量是否適法？

1. 行為時裁罰基準表第3點類別乙之統一裁罰基準如下表(節錄)：

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他處罰	統一裁罰基準(新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
乙	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)。 二、申報登錄價格或	本條例第二十四條之一第二項	本條例第二十九條第一項第二款	經紀業	一、按戶(棟)處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。二、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上	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十五日內改正：1. 第一次每戶(棟)處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。2. 第二次每戶(棟)處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。3. 第

	交易面積資訊不實者。			一百萬元以下罰鍰。	三次每戶(棟)處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。4.第四次以上每戶(棟)處十五萬元罰鍰。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。2.申報登錄不動產交易總價資訊不實。3.申報登錄土地交易總價資訊不實。4.申報登錄建物交易總價資訊不實。5.申報登錄車位交易總價資訊不實。6.申報登錄車位價格資訊不實。7.申報登錄土地面積資訊不實。8.申報登錄移轉面積資訊不實。9.申報登錄主建物面積資訊不實。10.申報登錄陽臺面積資訊不實。11.申報登錄屋簷面積資訊不實。12.申報登錄雨遮面積資訊不實。13.申報登錄共有部分面積資訊不實。14.申報登錄交易總面積資訊不實。15.申報登錄車位面積資訊不實。三、依第一點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者,依單戶(棟)逕處十五萬元罰鍰。但經處罰二次仍未改正者,依單戶(棟)按下列基準處罰,並限期於十五日內改正,至其完成改正為止:1.第三次處三十萬元罰鍰。2.第四次處六十萬元罰鍰。3.第五次以上處一百萬元罰鍰。
--	------------	--	--	-----------	---

01 2.按「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並
02 應符合法規授權之目的。」「裁處罰鍰，應審酌違反行政
03 法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上
04 義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力。」行政程序
05 法第10條、行政罰法第18條第1項分別定有明文。行政機
06 關為協助所屬人員或下級機關行使裁量權，並維持法律適
07 用之一致性及符合平等原則，固得訂頒裁量基準，供作所
08 屬人員或下級機關於個案行使裁量權之準據(行政程序法
09 第159條第2項第2款參照)。惟行政機關訂定之裁量基
10 準，應遵循法律授權之目的及範圍，且其裁量時所取決
11 者，僅就典型之案例為規定，而非具體之個案。故行政機
12 關於個案行使裁量權時，原則上應受裁量基準之拘束(行
13 政程序法第161條參照)，但該具體個案如有特殊狀況或
14 考慮行政罰法第18條第1項之審酌因素後，與裁量基準所
15 定之典型案例情節有所不同時，自應本於法律授權目的為
16 裁量，作成不同於裁量基準之決定，俾符個案之實質正
17 義，否則即構成裁量怠惰之違法(最高行政法院108年度
18 判字第186號判決意旨參照)。經查：原告未於系爭申報
19 書分別登錄申報系爭14戶預售屋「19. 土地交易總價」、
20 「20. 建物交易總價」、「21. 車位交易總價」各欄位資
21 訊，雖有消極不作為而致不實之虞等情節，惟該等欄位既
22 空白未填，究非以錯誤價格資料申報資訊不實，而上開裁
23 罰基準表就消極或積極等情節輕重及影響程度，未再予區
24 分，有疏略之嫌，則關於原告所涉違規，被告仍應按行政
25 罰法第18條第1項之規定，具體審酌，方為適法。又原告
26 雖漏未填載「21. 車位交易總價」欄位，然與此欄位為相
27 同內容之「24. 車位標的清冊-車位價格」欄位均業據原告
28 如實填載並申報，可證原告對於車位價格之重要資訊業已
29 公示揭露，則其就未填載「21. 車位交易總價」欄位之非
30 難性應低於上開裁罰基準表所列之一般情況。而被告以原
31 處分對原告裁處罰鍰70萬元，係僵固化以上開裁罰基準表

01 第3點類別乙，就原告系爭實價登錄有3個欄位未填載，故
02 每戶裁罰5萬元(即最低3萬元，累加2萬元)，並依系爭14
03 戶預售屋計14戶計算，合計為70萬元。被告未依據行政罰
04 法第18條第1項規定，考量原告上述違反不動產經紀業管
05 理條例第24條之1第2項之情節輕重、影響程度及應受責難
06 程度情形，揆諸前揭說明，堪認原處分有裁量怠惰之違
07 法。

08 七、從而，原告固有違反不動產經紀業管理條例第24條之1第2
09 項規定之行為，被告當得予以裁罰，惟原處分行使裁量權
10 時，既有前述違反行政罰法第18條第1項規定之瑕疵情
11 形，於法有違，訴願決定未審酌至此，亦有違誤，本院僅
12 得撤銷原處分及訴願決定，由被告另為適法之處分。

13 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證
14 據，核與判決不生影響，爰不予一一論述，併予敘明。

15 九、結論：

16 (一)原告之訴為有理由。

17 (二)第一審訴訟費用應由敗訴之被告負擔，爰宣示如主文第2
18 項所示。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

20 審判長法官 陳雪玉

21 法官 黃子滢

22 法官 林禎瑩

23 一、上為正本係照原本作成。

24 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院地方行政訴訟庭
25 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
26 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
27 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
28 繕本）

29 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，
30 逕以裁定駁回。

31 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

01 法第49條之1第1項第2款)。但符合下列情形者，得例外不
 02 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）
 03

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，經高等行政法院高等行政訴訟庭認為適當者，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。	

04 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

05 書記官 盧姿妤

06 附表

編號	申報書序號 (卷證位置)	交易標的/交易層次	交易日期
1	B2FZ000000 00000 (本院卷第1 19至120頁)	編號D棟2號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/7層	110.9.7
2	B2FZ000000 00000 (本院卷第1 21至122頁)	編號D棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/7層	110.9.7
3	B2FZ000000 00000 (本院卷第1 23至124頁)	編號D棟1號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/7層	110.9.14
4	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 25至126頁)	編號A棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/6層	111.1.27
5	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 27至128頁)	編號C棟2號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/2層	111.3.1
6	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 29至130頁)	編號D棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/4層	111.3.5
7	B1FZ000000 00000	編號A棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/5層	111.5.14

	(本院卷第1 31至132頁)		
8	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 33至134頁)	編號C棟1號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/5層	111.6.25
9	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 35至136頁)	編號A棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/7層	111.7.30
10	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 37至138頁)	編號A棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/3層	111.10.8
11	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 39至140頁)	編號B棟2號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/6層	112.2.17
12	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 41至142頁)	編號D棟2號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/6層	112.3.21
13	B1FZ000000 00000 (本院卷第1 43至144頁)	編號A棟1號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/6層	112.5.17
14	B1FZ000000 00000	編號D棟3號(土地2筆、 建物1棟〈戶〉、車位1 個)/2層	112.5.21

(續上頁)

01

	(本院卷第1 45至146頁)		
--	--------------------	--	--