

臺北市政府地政局處理違反平均地權條例 第四十七條之三及第八十一條之二事件 統一裁罰基準

中華民國 110 年 7 月 1 日北市地權字第 1106015491 號令訂頒

一、臺北市政府地政局(以下簡稱本局)為處理違反平均地權條例(以下簡稱本條例)第四十七條之三及第八十一條之二事件，為妥適而有效之裁處，建立執法之公平性，以期減少爭議及行政訴訟之行政成本，提升公信力，特訂定本裁罰基準。

二、行政罰法規定有關不罰、免罰與裁處之審酌加減及擴張參考表：

項次	審酌事項	內容	條文	備註
1	不予處罰部分	1 違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。	第七條第一項	
2		2 未滿十四歲人之行為，不予處罰。	第九條第一項	
3		3 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰。	第九條第三項	
4		4 依法令之行為，不予處罰。	第十一條第一項	
5		5 依所屬上級公務員職務命令之行為，不予處罰。	第十一條第二項 本文	明知職務命令違法，而未依法定程序向該上級公務員陳述意見者，不在此限。
6		6 對於現在不法之侵害，而出於防衛自己或他人權利之行為，不予處罰。	第十二條本文	
7		7 因避免自己或他人生命、身體、自由、名譽或財產之緊急危難而出於不得已之行為，不予處罰。	第十三條本文	
8	得免部分	1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得免除其處罰。	第八條	
9		2 防衛行為過當者，得免除其處罰。	第十二條但書	
10		3 避難行為過當者，得免除其處罰。	第十三條但書	
11		1 不得因不知法規而免除行政處罰責任。但按其情節，得減輕其處罰。	第八條	裁處之罰鍰不得逾法定

12	得減輕部分	2	防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	罰鍰最高額之三分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之三分之一。
13		3	避難行為過當者，得減輕其處罰。	第十三條但書	
14		4	十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕處罰。	第九條第二項	
15		5	行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低者，得減輕處罰。	第九條第四項	罰鍰最高額之二分之一，亦不得低於法定罰鍰最低額之二分之一。
16		得加重部分	1	因違反行政法上義務所得之利益超過法定罰鍰最高額者，得於所得利益之範圍內酌量加重，不受法定罰鍰最高額之限制。	第十八條第二項
17	得併罰部分	1	私法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第一項、第三項	
18		2	私法人之職員、受僱人或從業人員，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，私法人之董事或其他有代表權之人，如對該行政法上義務之違反，因故意或重大過失，未盡其防止義務時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之處罰。 依前項並受同一規定處罰之罰鍰，不得逾一百萬元。但其所得之利益逾一百萬元者，得於其所得利益之範圍內裁處之。	第十五條第二項、第三項	
19		3	設有代表人或管理人之非法人團體，或	第十六條	

			法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，準用行政罰法第十五條規定。		
20	得追繳部分	1	為他人利益而實施行為，致使他人違反行政法上義務應受處罰者，該行為人因其行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第一項	
21		2	行為人違反行政法上義務應受處罰，他人因該行為受有財產上利益而未受處罰時，得於其所受財產上利益價值範圍內，酌予追繳。	第二十條第二項	
22	審酌部分	1	裁處罰鍰，應審酌違反行政法上義務行為應受責難程度、所生影響及因違反行政法上義務所得之利益，並得考量受處罰者之資力，於法定額度內處罰。	第十八條第一項	

三、本局處理違反本條例第四十七條之三及第八十一條之二事件，統一

裁罰基準如下表：

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			
甲	一、銷售預售屋者，未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(以下簡稱預售屋資訊)或預售屋買賣定型化契約報請本局備查。	本條例第四十七條之三第一項	本條例第八十一條之二第三項第二款	預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人	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。	一、依同一年度查獲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. 第一次處三萬元以上七萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上九萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十三萬元以下罰鍰。

					<p>5. 第五次處七萬元以上十五萬元以下罰鍰。</p> <p>6. 第六次以上處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、單次同時查獲預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約均未報請備查者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，加罰二萬元（最高以十五萬元為限）。</p> <p>三、依第一點裁處並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰二萬元（最高以十五萬元為限），並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。</p>
<p>二、銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項。</p>		<p>本條例第八十一條之五第五項</p>		<p>按戶（棟）處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、依同一年度查獲違規行為次數處罰如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次每戶（棟）處六萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次每戶（棟）處七萬元以上十七萬元以下罰鍰。 3. 第三次每戶（棟）處八萬元以上十九萬元以下罰鍰。 4. 第四次每戶（棟）處九萬元以上二十一萬元以下罰鍰。

						<p>5. 第五次每戶(棟)處十萬元以上二十三萬元以下罰鍰。</p> <p>6. 第六次以上每戶(棟)處十五萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、處理前點裁處時，依單戶(棟)查獲違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項條文數量，於所定該次罰鍰額度範圍內，每項加罰一萬元，最高以三十萬元為限。</p>
乙	<p>一、銷售預售屋者，未於簽訂買賣契約書之日起三十日內，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)。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。</p> <p>二、銷售預售屋者，申報登錄價格或交易面積資訊不實。</p>	<p>本條例第四十七條之三第二項</p>	<p>本條例第八十一條之二第二項第二款</p>	<p>預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人</p>	<p>一、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。</p> <p>二、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。</p>	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

						<p>十五萬元罰鍰。</p> <p>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)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
--	--	--	--	--	--	---

					<p>不實。</p> <p>11. 申報登錄屋簷面積資訊不實。</p> <p>12. 申報登錄兩遮面積資訊不實。</p> <p>13. 申報登錄共有部分面積資訊不實。</p> <p>14. 申報登錄交易總面積資訊不實。</p> <p>15. 申報登錄車位面積資訊不實。</p> <p>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：</p> <p>1. 第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>2. 第四次處六十萬元罰鍰。</p> <p>3. 第五次以上處一百萬元罰鍰。</p>
	<p>三、銷售預售屋者，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。</p>		<p>本條例第八十一條之二十四項第二款</p>	<p>令其限期改正；屆期未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、每次查獲違規均先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，按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</p>

						<p>改正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處六千元以上三萬元以下罰鍰。 2. 第二次處一萬元以上三萬元以下罰鍰。 3. 第三次以上處二萬元以上三萬元以下罰鍰。 <p>二、處理前點裁處時，應依單次查獲件數數量，按下列基準處罰（最高以三萬元為限）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查獲一件至五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，處最低罰鍰金額。 2. 查獲六件至十件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰六千元。 3. 查獲十一件至十五件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬二千元。 4. 查獲十六件至二十件者，於前點所定該次罰鍰額度範圍內，以最低罰鍰金額加罰一萬八千元。 5. 查獲二十一件以上者，處前點所
--	--	--	--	--	--	---

						定該次罰鍰最高金額。 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，按次加罰一萬元（最高以三萬元為限），並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
	四、規避、妨礙或拒絕本局查核預售屋資訊、預售屋買賣定型化契約或申報登錄資訊。	本條例第四十七條之三第四項及第四十七條第六項	本條例第八十一條之二第三項第一款	權利人、義務人、地政士或不動產經紀業	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。	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. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處六萬元以上十萬元以下罰鍰。 3. 第三次以上處十一萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前點處罰並經書面通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰三萬元（最高以十五萬元為限），並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
丙	一、銷售預售屋者或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面	本條例第四十七條之三第五項	第八十一條之二第六項	預售屋買賣契約出賣人或預售屋建物買賣契約出賣人	按戶（棟）處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	依同一年度單次查獲違規戶（棟）數處罰如下： 1. 第一次每戶（棟）處十五萬至二十萬元。 2. 第二次每戶

	契據確立買賣標的物及價金等事項，或有約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。					(棟)處二十萬至三十萬元。 3. 第三次每戶(棟)處四十萬至五十萬元。 4. 第四次每戶(棟)處六十萬至七十萬元。 5. 第五次每戶(棟)處八十萬元至九十萬。 6. 第六次以上每戶(棟)處一百萬元。
	二、將載有收受定金或類似名目金額之書面契據轉售予第三人。	本條例第四十七條之三第六項		預售屋買受人		

四、依本裁罰基準規定累計違規行為次數之「同一年度」認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一日止計算；查獲違規「戶(棟)數」之認定，於尚未辦理建物所有權第一次登記者，按銷售戶號數計算；已辦竣建物所有權第一次登記者，按地政機關辦理登記所編列之建號數計算。

五、第三點所列統一裁罰基準如因情節特殊而有加重或減輕處罰之必要者，本局得於裁處書內敘明理由，於法定罰鍰額度內處罰，不受前開統一裁罰基準之限制。