

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至第四十七條之五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 號令訂定
中華民國 112 年 8 月 21 日北市地權字第 11260204681 號令修訂

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、第四十七條之四、第四十七條之五第二項及第八十一條之二第五項事件，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。	第八條	裁處之罰鍰

			但按其情節，得減輕其處罰。		不得逾法定罰鍰最高額
12		2	防衛行為過當者，得減輕其處罰。	第十二條但書	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	
	得減輕部分				
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	裁處之罰鍰不得逾法定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。
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	
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		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	得併罰部分	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。	第十六條	
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、第四十七條之四、第四十七條之五第二項及第八十一條之二第五項事件，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，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、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、查獲違規者，處三萬元以上七萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次處四萬元以上九萬元以下罰鍰。

					<ol style="list-style-type: none"> 2. 第二次處五萬元以上十一萬元以下罰鍰。 3. 第三次處六萬元以上十三萬元以下罰鍰。 4. 第四次處七萬元以上十四萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上處十五萬元罰鍰。 <p>二、前點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</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第二項</p>	<p>按戶（棟）處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、查獲違規者，其處罰如下：</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。 5. 第五次每戶（棟）處十萬元以上二十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次每戶（棟）處十五萬元以上三十萬元以下罰鍰。 7. 第七次以上每戶（棟）處三十萬元罰鍰。

						<p>二、處理前點裁處時，依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裁處之，並依下列規定加罰，加罰後之罰鍰額度最高以三十萬元為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 違反一至五項者，不加罰。 2. 違反六至十項者，每戶（棟）加罰三萬元。 3. 違反十一至十五項者，每戶（棟）加罰六萬元。 4. 違反十六至二十項者，每戶（棟）加罰九萬元。 <p>三、處理第一點裁處時，若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達二十一項以上者，每戶（棟）依第一點各款規定，逕處該次違規行為所定之最高罰鍰金額。</p> <p>四、第一點之處罰，以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定之。</p>
乙	一、銷售預售屋者，未於簽訂	本條例第四十七條	本條例第八十一條之二	預售屋買賣契約出賣人	一、處三萬元以上十五萬元以下	一、查獲違規者，每戶（棟）處三萬元

	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)。	之三第二項	第二項第二款	或預售屋建物買賣契約出賣人	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一百萬元以下罰鍰。 三、其含建物者，按戶(棟)處罰。	以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止： 1. 第一次每戶(棟)處五萬元以上十五萬元以下罰鍰。 2. 第二次每戶(棟)處三十萬元以上七十萬元以下罰鍰。 3. 第三次每戶(棟)處四十萬元以上八十萬元以下罰鍰。 4. 第四次每戶(棟)處五十萬元以上九十萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上每戶(棟)處六十萬元以上一百萬元以下罰鍰。 二、於同一申報案件中，同時查獲違反違規事件一至四者，於前點所定查獲之裁處範圍內裁處之，並按每一違規事件加罰二萬元(最高以十萬元為限)。 三、第一點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。
二、銷售預售屋者，未於解除買賣契約書之日起三十日內，申報登錄資訊。						
三、銷售預售屋者，申報登錄價格或交易面積資訊不實。						
四、銷售預售屋者，申報登錄解除買賣契約資訊不實。						

	<p>五、銷售預售屋者，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實。</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、查獲違規者，先以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，處六千元以上一萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處一萬元以上一萬四千元以下罰鍰。 2. 第二次處一萬四千元以上一萬八千元以下罰鍰。 3. 第三次處一萬八千元以上二萬二千元以下罰鍰。 4. 第四次處二萬二千元以上二萬六千元以下罰鍰。 5. 第五次處二萬六千元以上三萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處三萬元罰鍰。 <p>二、前點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</p>
--	---	--	-------------------------	--	---	--

	<p>六、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。</p>	<p>本條例第四十三條第三項及第四十七條第六項</p>	<p>本條例第八十一條之三款</p>	<p>權利人、義務人、地政士或不動產經紀業</p>	<p>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>一、違規者，處三萬元以上五萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 2. 第二次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 3. 第三次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 5. 第五次處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處十五萬元罰鍰。 <p>二、前點之處罰，以同一行為人之同一申報案件認定之。</p>
<p>丙</p>	<p>一、銷售預售屋或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，未以書面契據確立買賣標的物</p>	<p>本條例第四十三條第五項</p>	<p>第八十一條之六</p>	<p>預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人</p>	<p>按戶（棟）處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、查獲違規者，每戶（棟）處罰如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處十五萬至二十萬元。 2. 第二次處二十萬至三十萬元。 3. 第三次處四十萬至五十萬元。 4. 第四次處六十萬至七十萬元。

	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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。					5. 第五次處八十萬元至九十萬。 6. 第六次以上處一百萬元。 二、前點之處罰，以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定之。
	二、預售屋或新建成屋買受人，將書面契據轉售與第三人。	本條例第四十三條第六項		預售屋或新建成屋買受人		
	三、銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。			預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人		
丁	一、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，讓與或轉售買賣契約與第三人。	本條例第四十四條第一項	本條例第八十一條第一款	預售屋或新建成屋買賣契約之買受人	1. 處五十萬元以上三百萬元以下罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。 2. 其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰。	一、查獲違規者，按違規行為次數處罰，其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰如下： 1. 第一次處五十萬元以上一百萬元以下罰鍰。 2. 第二次處一百萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處一百五十萬元以上二百萬元以下罰鍰。 4. 第四次處二百萬元以上三百萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上者，處三百萬元罰鍰。
	二、預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告。					
	三、銷售預售屋或新建成屋者，同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人。	本條例第四十四條第三項	本條例第八十一條第二款	預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人		
	四、銷售預售屋或新建成屋者，接受委託刊登					二、查獲刊登廣告者，除依前點裁

	讓與或轉售廣告。					<p>處罰鍰外，並應同時以書面通知限期十五日內改正或為必要處置，屆期未改正或處置者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正或處置，至其完成改正或處置為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處五十萬元以上七十萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七十萬元以上一百萬元以下罰鍰。 3. 第三次處一百萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處一百五十萬元以上二百萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上處二百萬元以上三百萬元以下罰鍰。 <p>三、第一點之處罰，以同一行為人於同一建案所查獲之違規行為認定之；前點之處罰，以同一行為人於同一買賣銷售案件認定之。</p>
	五、規避、妨礙或拒絕本局查詢、取閱有關文件或提出說明。	本條例第四十三條第四項、第四十四條或第四十七條第二項	本條例第八十一條之第四項	預售屋或新建成屋買受人、預售屋或新建成屋買賣契約出賣人、預售屋或新建成屋建物買賣契約出賣人、相關第	處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、違規者，處六萬元以上十萬元以下罰鍰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰如下，並限期於十五日內改正，

				三人或行為人		<p>至其完成改正為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一次處七萬元以上十二萬元以下罰鍰。 2. 第二次處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。 3. 第三次處九萬元以上二十萬元以下罰鍰。 4. 第四次處十萬元以上二十五萬元以下罰鍰。 5. 第五次以上處三十萬元罰鍰。 <p>二、前點之處罰，以同一行為人於同一買賣銷售案件認定之。</p>
--	--	--	--	--------	--	---

四、依本裁罰基準規定，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。