

# 嘉義市政府處理違反平均地權條例申報登錄資訊事件裁罰基準

109 年 6 月 10 日府地價字第 1091610091 號令訂定

110 年 6 月 7 日府地價字第 1101610742 號令修正

112 年 6 月 29 日府地價字第 1121612877 號令修正

一、嘉義市政府（以下簡稱本府）為處理違反平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條第二項、第四十七條之三、第四十七條之四及第四十七條之五對於買賣案件之權利人及義務人（以下簡稱申報義務人）、銷售預售屋或新建成屋者及相關業者等所為之行政罰鍰，依循適當原則予以有效之裁處，建立行政執行之公平性，提昇公信力，特訂定本基準。

二、本府處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

| 種類 | 違規事件                         | 法條依據<br>(平均地權條例) |               | 裁罰對象        | 法定罰鍰額度<br>或其他處罰  | 統一裁罰基準  |
|----|------------------------------|------------------|---------------|-------------|--|---|
|    |                              | 違反<br>法條         | 裁罰<br>法條      |             |  |   |
| 壹  | 一、未完成申報登錄資訊，經限期申報屆期未申報登錄資訊者。 | 本條例第四十七條第二項      | 本條例第八十一條之二第一項 | 申報義務人       | 一、處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>二、屆期未改正者，按次處罰。<br>三、經處罰二次仍未改進者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。<br>四、其含建物者，按戶（棟）處罰。 | 一、處新臺幣三萬元並限期十五日內申報登錄。<br>二、經依前項處罰並通知限期申報登錄，屆期仍未申報登錄者，按次加罰新臺幣三萬元。<br>三、經處罰二次仍未改進者，按次加罰處新臺幣三十萬元（最高新臺幣一百萬元為限），至其完成申報登錄為止，含建物者，按戶（棟）處罰。 |
|    | 二、未依限申報登錄資訊者。                | 本條例第四十七條之三第二項    | 本條例第八十一條之二第二項 | 銷售預售屋或新建成屋者 |  |   |
| 貳  | 一、申報登錄價格資訊不實者。               | 本條例第四十七條第二項      | 本條例第八十一條之二第二項 | 申報義務人       | 一、處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>二、屆期未改正者，按次處罰。<br>三、經處罰二次仍未改進者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。<br>四、其含建物者，按戶（棟）處罰。 | 一、新臺幣三萬元並限期十五日內改正。<br>二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣三萬元。<br>三、經處罰二次仍未改進者，按次加處新臺幣三十萬元（最高新臺幣一百萬元為限），至為其改正止，含建物者，按戶（棟）處罰。             |
|    | 二、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實者。   | 本條例第四十七條之三第二項    | 本條例第八十一條之二第二項 | 銷售預售屋或新建成屋者 |  |   |

| 種類 | 違規事件                         | 法條依據<br>(平均地權條例)           |               | 裁罰對象                     | 法定罰鍰額度<br>或其他處罰   | 統一裁罰基準  |
|----|------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|---|---|
|    |                              | 違反<br>法條                   | 裁罰<br>法條      |                          |   |   |
| 參  | 一、申報登錄價格以外資訊不實者。             | 本條例第四十七條第二項                | 本條例第八十一條之二    | 申報義務人                    | 一、限期改正。<br>二、屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>三、屆期未改正者，按次處罰。 | 一、查有不實時，通知限期十五日內改正。<br>二、屆期未改正者，處新臺幣六千元並限期十五日內改正。<br>三、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣六千元（最高新臺幣三萬元為限），至其改正為止。 |
|    | 二、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外資訊不實者。 | 本條例第四十七條之三第二項              | 本條例第八十一條之二    | 銷售預售屋或新建成屋者              |   |   |
| 肆  | 為查核申報登錄資訊，未依規定並規避、妨礙或拒絕查核者。  | 本條例第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項 | 本條例第八十一條之二第三項 | 金融機構、權利人、義務人、地政士、不動產經紀業等 | 一、處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>二、屆期未改正者，按次處罰。                  | 一、處新臺幣三萬元並限期十五日內改正。<br>二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣三萬元（最高新臺幣十五萬元為限），至其改正為止。                              |
|    |                              | 本條例第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項   | 本條例第八十一條之三第四項 | 買受人、銷售預售屋或新建成屋者或相關第三人    | 一、處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>二、屆期未改正者，按次處罰。                  | 一、處新臺幣六萬元並限期十五日內改正。<br>二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣六萬元（最高新臺幣三十萬元為限），至其改正為止。                              |
|    |                              | 第四十七條之五第二項                 | 本條例第八十一條之三第四項 | 行為人或相關第三人                |   |   |
| 伍  | 銷售預售屋前相關資料未報備查者。             | 本條例第四十七條之                  | 本條例第八十一條之     | 銷售預售屋者                   | 一、處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期                                       | 一、處新臺幣三萬元並限期十五日內改正。   |

| 種類 | 違規事件   | 法條依據<br>(平均地權條例) |               | 裁罰對象                     | 法定罰鍰額度<br>或其他處罰           | 統一裁罰基準  |
|----|--|------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|---|
|    |  | 違反<br>法條         | 裁罰<br>法條      |                          |                           |   |
|    |  | 三第一<br>項         | 二             |                          | 改正。<br>二、屆期未改正者，<br>按次處罰。 | 二、經依前項處罰並通<br>知限期改正，屆期<br>仍未改正者，按次<br>加罰新臺幣三萬元<br>(最高新臺幣十五<br>萬元為限)，至其完<br>成備查為止。 |
| 陸  | 使用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者。   | 本條例第四十七條之三第一項    | 本條例第八十一條之二第五項 | 銷售預售屋者                   | 按戶(棟)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。   | 按戶(棟)處新臺幣六萬元罰鍰。   |
| 柒  | 一、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，向買受人收受定金或類似名目之金額，違反以下事項者：<br><br>1、未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項。<br><br>2、約定保留出售、保留簽約之權利或其他不利於買受人之事項。 | 本條例第四十七條之三第五項    | 本條例第八十一條之二    | 銷售預售屋或新建成屋者、受託銷售之不動產經紀業者 | 按戶(棟)處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。  | 按戶(棟)處新臺幣十五萬元罰鍰。  |

| 種類 | 違規事件  | 法條依據<br>(平均地權條例) |               | 裁罰對象        | 法定罰鍰額度<br>或其他處罰                               | 統一裁罰基準   |
|----|---|------------------|---------------|-------------|---|--|
|    |   | 違反<br>法條         | 裁罰<br>法條      |             |   |  |
|    | 二、轉售預售屋或新建成屋之前項書面契據與第三人。                      | 本條例第四十七條之三第六項    | 本條例第八十一條之二    | 買受人         |   |  |
|    | 三、同意或協助買受人將第一項書面契據轉售與第三人。                     | 本條例第四十七條之三第六項    | 本條例第八十一條之二    | 銷售預售屋或新建成屋者 |   |  |
| 捌  | 一、讓與、轉售預售屋或新建成屋買賣契約，或刊登讓與、轉售廣告。               | 本條例第四十七條之四第一項    | 本條例第八十一條之三第一項 | 買受人         | 一、處新臺幣五十萬元以上三百萬元以下罰鍰。<br>二、刊登廣告者，應限期改正或為必要處置。 | 一、處新臺幣五十萬元罰鍰。<br>二、如有刊登廣告，經依前項處罰並通知限期十五日內改正或必要處置，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣五十萬元（最高新臺幣三百萬元為限）。 |
|    | 二、同意或協助預售屋或新建成屋買受人讓與或轉售買賣契約與第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。 | 本條例第四十七條之四第三項    | 本條例第八十一條之三第一項 | 銷售預售屋或新建成屋者 | 三、屆期未改正或處置者，按次處罰。<br>四、有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。     | 三、如有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。  |
| 玖  | 一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊、影響不動產交易價格。      | 本條例第四十七條之五第一項    | 本條例第八十一條之三第二項 | 行為人         | 一、處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並限期改正。<br>二、屆期未改正者，按次處罰。 | 一、處新臺幣一百萬元罰鍰，並限期十五日內改正。  |
|    | 二、與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡現象。                     |                  |               |             | 三、有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。                        | 二、經依前項處罰並通知限期改正，屆期仍未改正者，按次加罰新臺幣一百萬元（最高新臺幣五千萬元為限）。<br>三、有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。        |

| 種類 | 違規事件  | 法條依據<br>(平均地權條例) |          | 裁罰對象 | 法定罰鍰額度<br>或其他處罰 | 統一裁罰基準 |
|----|---|------------------|----------|------|-----------------|--------|
|    |   | 違反<br>法條         | 裁罰<br>法條 |      |                 |        |
|    | 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷銷售謀利。 |                  |          |      |                 |        |

三、依各項規定處罰之程序如下：

(一) 發現違反本條例第四十七條第二項、第四十七條之三、第四十七條之四及第四十七條之五規定之事件者，經作成罰鍰處分，並將該裁處書依法送達受處分人，俾受處分人繳納罰鍰或履行一定行為義務。受處分人逾期不繳納罰鍰者，進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

(二) 本條例第四十七條第二項罰鍰之分攤原則如下：

- 1、買賣案件之權利人及義務人皆無法舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按權利人或義務人各自之人數分算。
- 2、買賣案件之權利人及義務人如僅一方舉證其無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。
- 3、買賣案件之權利人及義務人如皆僅部分當事人舉證其無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。
- 4、買賣案件之義務人出售非基於自身意願者（如依土地法第三十四條之一不同意處分之共有人）免罰。

(三) 違反本條例第四十七條之五第一項各款規定之行為人，如為法人之代表人、法人或自然人之代理人、受僱人或其他從業人員，除依本條例第八十一條之三第二項規定處罰行為人外，一併按所定罰鍰處罰該法人或自然人（併同處罰）。

四、違反本條例之案件，有得予減輕或加重情形之必要者，得按行政罰法規定減輕或加重裁罰，但應敘明減輕或加重之理由。