

桃園市政府處理違反實價登錄及預售屋管理事件統一裁罰 基準

桃園市政府 110 年 1 月 5 日府地價字第 1090348216 號令訂定發布，並自 110 年 1 月 5 日生效。

桃園市政府 110 年 7 月 16 日府地價字第 1100177945 號令修正發布，並自 110 年 7 月 1 日生效。

桃園市政府 112 年 8 月 7 日府地價字第 1120216384 號令修正發布，並自 112 年 7 月 1 日生效。

- 一、桃園市政府(以下簡稱本府)為處理違反平均地權條例第四十七條第二項、第六項、第四十七條之三、第四十七條之四第一項、第三項、第四項、第四十七條之五、第八十一條之二第五項、第八十一條之三第三項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項、第二項及第六項規定事件，建立執法之公平性，特訂定本基準。
- 二、本府處理違反不動產成交案件實際資訊申報登錄、預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查、預售屋委託代銷契約備查、禁止預售屋及新建成屋書面契據轉售、限制買賣契約讓與或轉售、禁止不動產炒作及禁止規避、妨礙或拒絕查核規定等事件；其裁罰基準如附表一。
- 三、前點有關違反不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄規定之罰鍰分攤原則如下：
 - (一)買賣雙方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。
 - (二)買賣雙方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。
 - (三)買賣雙方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。
 - (四)買賣雙方分算後之罰鍰金額取至整位數(小數位以下無條件捨去)。
 - (五)賣方非基於自身意願出售(如依土地法第三十四條之一不同意處分之共有人)或依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者(如土地登記規則第二十七條第十一款、第一百零二條第一項規定)，賣方免罰。
- 四、依第二點所定裁罰基準處罰仍屬過輕或過重者，本府得視個案情形，經敘明理由後，於法定罰鍰額度內，予以加重或減輕處罰。
- 五、受處分人因經濟狀況、天災或事變，遭受重大財產損失，致無法一次繳清罰鍰者，得於移送行政執行前，向本府申請核准分期繳納(如附表二)。

前項分期繳納期間，每期為一個月，總期數不得逾六期，每期應納金額不得低於新臺幣二千元，分期後各期末滿新臺幣一元之部分全數於第一期繳納。

經核准分期繳納者，其任一期應納金額未如期繳納時，視為全部到期。

本府應於繳納期限屆滿之次日起十五日內，以書面通知受處分人於三十日內全部繳清；屆期仍未繳納者，移送行政執行。

附表一

項次	違規事實	法條依據		法定罰鍰額度 (新臺幣：元)及其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條		
一	買賣雙方未於不動產買賣案件申請所有權移轉登記時，共同申報登錄資訊，經令其限期申報；屆期未申報，且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者。	平均地權條例第四十七條第二項	平均地權條例第八十一條之二第一項	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。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。	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次及第二次違反，每次處三萬元罰鍰。 (二)第三次至第五次違反，每次處三十萬元罰鍰。 (三)第六次至第八次違反，每次處五十萬元罰鍰。 (四)第九次至第十一次違反，每次處七十萬元罰鍰。 (五)第十二次以上違反，每次處一百萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一成交案件計算。
二	買賣雙方申報登錄價格資訊不實者。	平均地權條例第四十七條第二項	平均地權條例第八十一條之二第二款	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。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。	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次及第二次違反，每次處三萬元罰鍰。 (二)第三次至第五次違反，每次處三十萬元罰鍰。 (三)第六次至第八次違反，每次處五十萬元罰鍰。 (四)第九次至第十一次違反，每次處七十萬元罰鍰。 (五)第十二次以上違反，每次處一百萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一成交案件計算。
三	買賣雙方申報登錄價格以外資訊不實，經令其限期改正；屆期未改正者。	平均地權條例第四十七條第二項	平均地權條例第八十一條之二第四第一款	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。	一、違反者依下列規定處罰，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處六千元罰鍰。 (二)第二次違反，處一萬二千元罰鍰。 (三)第三次違反，處一萬八千元罰鍰。 (四)第四次違反，處二萬四千元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處三萬元罰鍰。

					二、違反次數，以同一成交案件計算。
四	不動產經紀業經營仲介業務，對於居間或代理成交之租賃案件，未於簽訂租賃契約書之日起三十日內申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者。	不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項	不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項	處一萬元以上五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處一萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處二萬元罰鍰。 (三)第三次違反，處三萬元罰鍰。 (四)第四次違反，處四萬元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處五萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一成交案件計算。
五	不動產經紀業經營仲介業務，申報登錄租金、面積以外資訊不實，經令其限期改正；屆期未改正者。	不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項	不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項	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。	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處六千元罰鍰。 (二)第二次違反，處一萬二千元罰鍰。 (三)第三次違反，處一萬八千元罰鍰。 (四)第四次違反，處二萬四千元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處三萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一成交案件計算。
六	銷售預售屋者，未於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊、申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約資訊不實者。不動產經紀業經營代銷業務者，未於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實者。	平均地權條例第四十七條之三第二項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項	平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款	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。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。	一、違反者依下列規定處罰(其含建物者，按戶(棟)處罰)，並於處罰同時以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處三萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處六萬元罰鍰。 (三)第三次至第五次違反，每次處三十萬元罰鍰。 (四)第六次至第八次違反，每次處五十萬元罰鍰。 (五)第九次至第十一次違反，每次處七十萬元罰鍰。 (六)第十二次以上違反，每次處一百萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人於同一建築案累計查獲次數計算之。但同一次查獲多件違規案件，計算累計次數一次。
七	銷售預售屋者，申報登錄價格、交易面積或解除買賣	平均地權條例第四十	平均地權條例第八十	處六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處六千元罰鍰。

	契約以外資訊不實，經令其限期改正；屆期未改正者。不動產經紀業經營代銷業務者，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實，經令其限期改正；屆期未改正者。	七條之三第二項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項	一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項	；屆期未改正者，按次處罰。	(二)第二次違反，處一萬二千元罰鍰。 (三)第三次違反，處一萬八千元罰鍰。 (四)第四次違反，處二萬四千元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處三萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人於同一建築案累計查獲次數計算之。但同一次查獲多件違規案件，計算累計次數一次。
八	買賣雙方、地政士、不動產經紀業或交易當事人規避、妨礙或拒絕主管機關查詢、取閱申報登錄資訊有關文件或提出說明。	平均地權條例第四十七條第六項、第四十七條之三第四項準用第四十七條第六項、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項	平均地權條例第八十一條之二第三項第一款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款、第二項及第三項	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、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處三萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處六萬元罰鍰。 (三)第三次違反，處九萬元罰鍰。 (四)第四次違反，處十二萬元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處十五萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。
九	銷售預售屋者，規避、妨礙或拒絕有關預售屋銷售資訊及定型化契約備查事項之查核者。	平均地權條例第四十七條之三第三項準用第四十七條第六項	平均地權條例第八十一條之二第三項第一款	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、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處三萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處六萬元罰鍰。 (三)第三次違反，處九萬元罰鍰。 (四)第四次違反，處十二萬元罰鍰。 (五)第五次以上違反，每次處十五萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。

十	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)數及預售屋買賣定型化契約報請主管機關備查。	平均地權條例第四十七條之三第一項	平均地權條例第八十一條之二第三項第二款	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、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處三萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處九萬元罰鍰。 (三)第三次以上違反，每次處十五萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。
十一	不動產經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋，未於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請主管機關備查者。	不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項	不動產經紀業管理條例第二十九條第一款第三款及第二項	處新臺幣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、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次違反，處三萬元罰鍰。 (二)第二次違反，處九萬元罰鍰。 (三)第三次以上違反，每次處十五萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。
十二	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(下稱定型化契約)應記載及不得記載事項。	平均地權條例第八十一條之二第五項、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辦法第七條第七項	平均地權條例第八十一條之二第五項	按戶(棟)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，其已簽約者按每份契約所載戶(棟)數處罰。	違反者依契約條款違反定型化契約之項數及下列規定處罰，已裁處之戶(棟)，得為連續查處： (一)違反一至十項，處六萬元罰鍰。 (二)違反十一至二十項，處十萬元罰鍰。 (三)違反二十一至三十項，處二十萬元罰鍰。 (四)違反三十一項以上，處三十萬元罰鍰。
十三	銷售預售屋、新建成屋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，未以書面契據確立買賣標的	平均地權條例第四十七條之三第五項	平均地權條例第八十一條之二第六項第一款	按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、違反者依下列規定處罰，已裁處之戶(棟)，得為連續查處： (一)違反一項，處十五萬元罰鍰。 (二)違反二項，處二十萬元罰鍰。 (三)違反三項，處四十萬元罰鍰。 (四)違反四項，處八十萬元罰鍰。 (五)違反五項以上，處一百萬元罰

	物及價金等事項，或以書面契據約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或約定其他不利於買受人之事項。				鍰。
十四	預售屋或新建成屋買受人於給付定金或類似名目之金額後，將取得之書面契據轉售予第三人。	平均地權條例第四十七條之三第六項	平均地權條例第八十一條之二第六項第二款	按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、違反者依下列規定處罰： (一)第一次違反，按戶(棟)處十五萬元罰鍰。 (二)第二次違反，按戶(棟)處三十萬元罰鍰。 (三)第三次違反，按戶(棟)處六十萬元罰鍰。 (四)第四次以上違反，每次按戶(棟)處一百萬元罰鍰。 二、違反次數計算，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計之。
十五	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。	平均地權條例第四十七條之三第六項	平均地權條例第八十一條之二第六項第三款	按戶(棟)處十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、違反者依下列規定處罰： (一)第一次違反，按戶(棟)處十五萬元罰鍰。 (二)第二次違反，按戶(棟)處三十萬元罰鍰。 (三)第三次違反，按戶(棟)處六十萬元罰鍰。 (四)第四次以上違反，每次按戶(棟)處一百萬元罰鍰。 二、違反次數計算，以同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計之。
十六	預售屋或新建成屋買受人違規讓與、轉售買賣契約或刊登讓與、轉售廣告。	平均地權條例第四十七條之四第一項	平均地權條例第八十一條之三第一項第一款	處新臺幣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；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰。	一、違反者依下列規定處罰，並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；其有不動產交易者，按交易戶(棟)處罰： (一)第一次違反，處五十萬元罰鍰。 (二)自處分書送達之日起二年內再次違反，按次加罰五十萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起(不含屆期未改正或處

					置)，往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。 三、每次裁罰金額最高以三百萬元為限。
十七	銷售預售屋或新建成屋者違規同意或協助買受人將買賣契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告。	平均地權條例第四十七條之四第三項	平均地權條例第八十一條之三第二項第二款	處新臺幣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；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰。	一、違反者依下列規定處罰，並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；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰： （一）第一次違反，處五十萬元罰鍰。 （二）自處分書送達之日起二年內再次違反，按次加罰五十萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起（不含屆期未改正或處置），往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。 三、每次裁罰金額最高以三百萬元為限。
十八	任何人有不動產炒作行為。	平均地權條例第四十七條之五第一項	平均地權條例第八十一條之三第二項	處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆）處罰。	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰： （一）第一次違反，處一百萬元罰鍰。 （二）自處分書送達之日起二年內再次違反，按次加罰一百萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起（不含屆期未改正），往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。 三、每次裁罰金額最高以五千萬元為限。
十九	法人或自然人未善盡防止相關人員炒作之監督管理責任。	平均地權條例第四十七條之五第一項	平均地權條例第八十一條之三第三項	處新臺幣一百萬元以上五千萬元以下罰鍰，並得令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。其有不動產交易者，按交易戶（棟、筆	一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰： （一）第一次違反，處一百萬元罰鍰。 （二）自處分書送達之日起二年內再次違反，按次加罰一百萬元

) 處罰。	<p>罰鍰。</p> <p>二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起（不含屆期未改正），往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。</p> <p>三、每次裁罰金額最高以五千萬元為限。</p>
二十	買受人、銷售預售屋或新建成屋者、行為人或相關第三人規避、妨礙或拒絕有關書面契據訂定或轉售、買賣契約讓與或轉售、不動產炒作行為等查核者。	平均地權條例第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項或第四十七條之五第二項	平均地權條例第八十一條之三第四項	處新臺幣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。	<p>一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次處罰：</p> <p>(一)第一次違反，處六萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次違反，處十二萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次違反，處十八萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次違反，處二十四萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上違反，每次處三十萬元罰鍰。</p> <p>二、違反次數，以同一行為人自該次違規之日起（不含屆期未改正），往前回溯二年內違反同一規定受裁罰次數累計計算之。</p>

附表二：分期繳納申請書

姓名		聯絡電話	身分證字號	住址	
受處分人					
裁處書發文日期及字號		裁處法條依據			
<p>一、申請資格條件及理由：(請於<input type="checkbox"/>內打 V)</p> <p><input type="checkbox"/>經濟狀況確有困難，無法一次繳納罰鍰。</p> <p><input type="checkbox"/>因天災或事變遭受重大財產損失，確有困難無法一次繳納罰鍰。</p> <p>二、申請分期內容：</p> <p>(一)受處分計_____件；罰鍰金額計新臺幣_____元。</p> <p>(二)申請分_____期繳納。</p> <p>(三)各期繳納日期及金額詳如下列：</p> <p>分期繳納最後一期之期限末日，不得逾行政執行法第七條規定之執行期間。</p>					
期別	繳款日期	罰鍰(新臺幣:元)	期別	繳款日期	罰鍰(新臺幣:元)
1	年 月 日		4	年 月 日	
2	年 月 日		5	年 月 日	
3	年 月 日		6	年 月 日	

受處分人願依上開繳納方式按期繳納罰鍰，如有一期未按時繳納，未納罰鍰均視為全部到期，並願依法移送行政執行。

此 致

桃園市政府

申請人：

(簽章)

地址：

中 華 民 國

年

月

日