

正本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府地政局 函

320

桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號3樓

承辦人：科員 黃行謙

電話：3322101#5353

電子信箱：10066214@mail.tycg.gov.tw

受文者：社團法人桃園市地政士公會

發文日期：中華民國115年2月6日

發文字號：桃地籍字第1150008825號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本市歷年地政士懲戒案件彙整表，請轉知所屬會員加強法令遵循，共同維護執業紀律及保障民眾財產權益，請查照。

說明：

- 一、查本市歷年地政士懲戒案件，部分案件係因未確實遵循相關法令規定，致生違規情事，影響專業形象及社會觀感。為提升地政士執業法遵意識，避免因一時疏忽或不當行為而觸法受罰，爰彙整本市歷年地政士懲戒案件，供會員借鏡參考。
- 二、請貴會協助轉知所屬會員，於辦理各項地政業務時，務必依地政士法及相關法令規定審慎執業，以共同維護專業信譽。

正本：社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會

副本：

局長蔡金鐘

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

桃園市政府地政士懲戒案例彙整

違反法規	處分	件數	案例	建議作法
<p>地政士法第 17 條：「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之理由者，得將業務委由其他地政士辦理。」</p>	<p>警告或申誡</p>	<p>2</p>	<p><b>【案例一】</b> 緣臺北市開業地政士 A 受託辦理地政業務，依不動產買賣契約書(私契)內容所載，買賣雙方委由 A 地政士代辦，惟處理受託事務過程，未經全數委託人同意即將受託事務交由本市 B 地政士辦理，又 B 地政士亦未經全數受託人同意即受理複委託案件，確已違反地政士法第 17 條規定，予以警告 2 次。</p> <p><b>【案例二】</b> 地政士 C 遭檢舉受託辦理不動產買賣簽約程序，未親自到場辦理簽約事宜，另依其書面陳述「買賣契約書經本人審視無誤後交由本事務所助理 X 及 Y 辦理契約書裝訂等相關手續，經買賣雙方審閱同意簽訂買賣契約成案。」 地政士 C 受託辦理不動產買賣簽約程序，就受託事務除就契約預為審視外，仍應辦理現場簽約事宜，惟經向簽約之日在場之仲介業者、X 查調，地政士 C 於簽訂契約時確未親自到場，已違反地政士法第 17 條規定，予以警告 1 次。</p>	<p>地政士應自己處理受託事務，倘無法親自辦理，應經全體委託人同意後，始得將業務委由其他地政士辦理。</p>

<p>地政士法第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」</p>	<p>申誠或停止執行業務</p>	<p>2</p>	<p><b>【案例一】</b> 地政士 D 為登記案件代理人，受權利人及義務人委託申辦抵押權設定登記，地政士 D 於查調過程中自承，本案非由其親洽辦理簽約，且未聯絡或面會委託人確認其是否確為登記標的物之權利人或權利關係人，案件全程僅以口頭或電話指示其助理員完成。足認未確實核對委託人身分，確已違反地政士法第 18 條規定，予以申誠 1 次。</p> <p><b>【案例二】</b> 地政士 E 遭檢舉受託辦理買賣不動產移轉登記，買受人未親自到場，地政士 E 未確實核對買方身分。 經查地政士 E 於簽訂契約時，僅簡單看了證件核對當事人身分，惟核對未確實致簽約者非買方本人，確已違反地政士法第 18 條規定，予以申誠 1 次。</p>	<p>地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分，以符地政士法第 18 條確保交易安全及保障委託人財產權之意旨。</p>
<p>地政士法第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受</p>	<p>申誠或停止執</p>	<p>1</p>	<p><b>【案例一】</b> 案係檢舉人檢舉其原委託 R 君辦理土地登記業務，惟案件申請書所載代理人為其從未委託之地政士 F，且自稱為 R 君之助理 Z(即地政士 F 之登記助理員)接受檢舉人之有關文件時，未掣給收據。於查調過程中，地政士 F 自承，R 君於收取案件後會交由其辦理土地登記事宜，後由其登記助理員 Z 向當事人收取文件，並自承</p>	<p>➤ 地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分，以符地政士法第 18 條確保交</p>

<p>委託。」</p> <p>地政士法第 24 條：「地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。」</p>	<p>行 業 務</p>	<p>於收取文件後確未提供相關收據。地政士 F 受 R 君委託辦理業務，未確實查明登記標的物之權利人或權利關係人，亦未核對檢舉人身分，且未掣給收據，確已違反地政士法第 18 條及第 24 條規定，予以停止執行業務 2 個月之處分。</p>	<p>易安全及保障委託人財產權之意旨。</p> <p>➤ 地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。</p>
<p>地政士法第 26 條第 1 項：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」</p>	<p>停 止 執 行 業 務 或 除 名</p>	<p>3</p> <p><b>【案例一】</b></p> <p>地政士 G 身為專業地政士，理應依法秉誠信處理業務，且不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務，惟地政士 G 明知行為涉有不法，仍默許不法人士將開業執照影本懸掛於所設立之代書事務所內，使民眾誤信不法人士為專業地政士。另參與簽立價金不實之買賣契約，並協助不法人士處理交易金流、經手資金往來。亦從事高利貸業務及簽立高額違約金及多起不動產詐騙案件，同時承辦相關登記案件，嚴重違背地政士專業倫理與法令規定，分別經臺北、臺中及桃園地方檢察署提起公訴，並有相關證據清單及通訊軟體 LINE 對話紀錄，相關案件已達 9 案，顯非偶發情事，可見被付懲戒人有參與其中並連續以地政士專業詐害他人之事實。爰地政士 G 確已違反地政士法第 26 條第 1 項規定，且情節重大，予以除名之處分。</p> <p><b>【案例二】</b></p> <p>地政士 H 受託以自用買賣率稅代理申報土地增值稅辦理不動產</p>	<p>地政士為專業代理人，受委託為他人處理事務，應誠實公正執行業務，兼顧契約雙方權益，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。</p>

		<p>移轉登記案件，嗣後發現其中 2 筆土地非建物座落，自行依一般稅率申報增值稅；惟事後經檢舉人補行申請依自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，並核准退還稅費在案。地政士係為專門職業人員，委託人係信賴其專業而委託辦理相關事宜，地政士 H 自應就委託人委託事項予以正確及專業辦理，然地政士 H 誤認本案無法按自用稅率課徵土地增值稅，有損害地政士專業形象，實已違反地政士法第 26 條第 1 項，予以停止執行業務 2 個月。</p> <p><b>【案例三】</b></p> <p>地政士 O 受託依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地移轉登記，提存金額錯誤，經不同意出售之共有人反應後始辦理第 2 次提存，二次提存數額差距逾 10 倍，明顯輕忽其權益之保護，縱辦理提存係由受僱之地政士 P 處理，惟地政士 O 未確認提存金額是否正確，顯有未盡監督義務，違反執行業務應盡義務，確已違反第 26 條第 1 項規定，予以停止執行業務 2 個月。</p>	
<p>地政士法第 27 條：「地政士不得有下列行為：…四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。…」</p>	<p>申 誠 2</p>	<p><b>【案例一】</b></p> <p>地政士 I 遭檢舉於臉書及網站刊登開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告，例如整合債務、民間貸款、信用瑕疵、降息增貸、整合負債…等。</p> <p>經查調地政士 I 之網站、臉書上確有以○○代書名義刊登之房地借貸等宣傳性廣告，然即便該廣告為同址之○○管理顧問股份有</p>	<p>地政士應避免為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。</p>

		<p>限公司所為，但兩者名稱均為「○○」、且同地址，對於一般民眾客觀上難以區分兩者差異，地政士 I 知情卻未禁止，顯見與該廣告行為具有相當關聯性，已違反地政士法第 27 條第 4 款之規定，予以申誡 1 次。</p> <p><b>【案例二】</b></p> <p>地政士 J 遭檢舉於臉書刊登開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告，例如整合債務、民間貸款、信用瑕疵、降息增貸、整合負債…等。案經地政士 J 陳述，僅提供相關轉介資訊供客戶參考，至於客戶後續實際與何人有借貸關係或向何人尋求法律諮詢，均與本地政士無關。惟地政士 J 確於臉書張貼開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告，確有違反地政士法第 27 條第 4 款之規定，予以申誡 1 次。</p>	
<p>地政士法第 28 條：「地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒</p>	<p>停止執行業務</p>	<p><b>【案例一】</b></p> <p>案係檢舉人檢舉地政士 K 利用人頭戶向其父親 S 承購坐落中壢市華廈住宅，在未完全支付買賣價款前，將房屋以更高價格轉賣。109 年 12 月 21 日檢舉人發現地政士 K 有實價登錄申報價格資訊不實，遂檢附不動產買賣契約書等資料向本府地政局進行檢舉。本府為調查檢舉人提供相關事證，2 次函請地政士 K 陳述意見及提供相關資料，惟地政士 K 皆逾期未提出本案相關資料供核，本</p>	<p>地政士應於主管機關認有必要時，配合查詢或取閱有關文件。</p>

絕。」		府依桃園市地政士懲戒委員會設置及作業要點第 7 點規定，經參酌檢舉人、有關機關提報之事實、證據及被付懲戒人於會議當天傳真書面說明答辯，認定被付懲戒人確已違反地政士法第 28 條規定，予以停止執行業務 2 個月。	
<p>地政士法第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」</p> <p>地政士法第 26 條第 1 項：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」</p> <p>地政士法第 27 條：「地政士不得有下列行為：</p>	<p>停 止 執 行 業 務</p>	<p>1</p> <p><b>【案例一】</b></p> <p>案係檢舉人檢具臺灣高等法院刑事判決檢舉地政士 L 因偽造私文書罪，判處有期徒刑 4 月，緩刑 2 年，依檢舉人提供之判決書記載，檢舉人之父死亡後遺有土地，地政士 L 明知其繼承人共 4 人，僅依被繼承人配偶授權辦理繼承登記，未經聯繫或徵詢全體繼承人同意，即偽刻其他繼承人之印章向本市地政事務所申辦繼承登記為分別共有，涉偽造文書並經臺灣高等法院判刑確定在案，確已違反地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項及第 27 條規定，予以停止執行業務 6 個月。</p>	<p>➤ 地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分，以符地政士法第 18 條確保交易安全及保障委託人財產權之意旨。</p> <p>➤ 地政士為專業代理人，受委託為他人處理事務，應誠實公正執行業務，兼顧契約雙方權益，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。</p>

<p>一、違反法令執行業務。…」</p>				
<p>地政士法第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」</p> <p>地政士法第 26 條第 1 項：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」</p>	<p>停止執行業務</p>	<p>1</p>	<p><b>【案例一】</b></p> <p>地政士 M 受權利人及義務人委託申辦繼承登記，經檢舉人檢舉未歸還權利書狀、未親自出面處理雙方繼承事宜，於查調過程中，地政士 M 自承，送件前確未親自核對委託人身分，因檢舉人尚未支付規費等費用而未歸還權利書狀，確已違反地政士法第 18 條及第 26 條第 1 項規定，予以停止執行業務 2 個月。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分，以符地政士法第 18 條確保交易安全及保障委託人財產權之意旨。</li> <li>➤ 地政士不得因委託人尚未支付規費等費用而不歸還權利書狀等不正當行為或違反業務上應盡之義務。</li> </ul>
<p>地政士法第 26 條第 1 項：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」</p>	<p>停止執行業務</p>	<p>1</p>	<p><b>【案例一】</b></p> <p>地政士 N 受託辦理買賣抵押權設定登記等事宜，本應依買賣雙方共同簽訂之買賣契約內容，積極協助處理不動產貸款申辦、移轉設定登記等相關事務，然地政士 N 卻與賣方及仲介等 3 人另訂定「不動產抵押貸款規劃 - 專任委託契約書」，顯然就辦理同樣性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 地政士為專業代理人，受委託為他人處理事務，應誠實公正執行業務，兼顧契約雙方權益，不得有不</li> </ul>

<p>地政士法第 27 條：「地政士不得有下列行為：…五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。…」</p>	<p>務</p>	<p>質業務重複收款，又買方已自行尋得合適申貸銀行，卻藉機收取 39 萬元服務費，確已違反地政士法第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款規定，予以停止執行業務 2 個月。</p>	<p>正當行為或違反業務上應盡之義務。</p> <p>➤ 地政士不應要求、期約或收受規定外之酬金。</p>
<p>地政士法第 17 條：「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。」</p> <p>地政士法第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」</p>	<p>停止執行業務</p>	<p>1 【案例一】</p> <p>案係檢舉人檢舉 110 年、112 年、113 年間委託地政士 Q 代理申請之登記申請案，皆透過其配偶出面接洽辦理，地政士 Q 從未出面接洽，未核對委託人身分。經本府查調地政士 Q 由其配偶代筆撰擬契約及辦理案件，非偶發事件，再按檢舉人提供錄音檔佐證，其配偶自承歷年來由其辦理，見地政士 Q 未善盡職責，任由其配偶假藉地政士名義執行業務。此情形已屬長期、反覆發生之行為，有影響民眾財產權益及不動產交易安全，甚或形成權責不明之虞，違反地政士法第 27 條第 2 款規定。</p> <p>另經調閱檢舉人所提供買賣、繼承登記申請案件，代理人雖均為地政士 Q，惟其未實際出面接洽，亦未核對委託人身分，顯有違反地政士法第 17 條、第 18 條規定，予以停止執行業務 2 個月。</p>	<p>➤ 地政士應自己處理受託事務，倘無法親自辦理，應經委託人同意後，始得將業務委由其他地政士或委託人之一方辦理。</p> <p>➤ 地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其身分，以符地政士法第 18 條確保交易安全及保障委託人財產權之意旨。</p>

<p>地政士法第 27 條：「地政士不得有下列行為：…二、允諾他人假藉其名義執行業務。…」</p>				<p>➤ 地政士應自己處理受託事務，不得允諾他人假借其名義執行業務。</p>
---	--	--	--	--