

副本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

## 桃園市政府 函

320

桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

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3月18日

發文字號：府地籍字第1150065301號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關彰化縣開業地政士劉違反地政士倫理規範第13條、地政士法第27條第5款等規定一案，業經彰化縣政府地政士懲戒委員會決議應予申誡1次及停止執行業務6個月之處分，停止執行業務期間自115年3月24日起至115年9月23日止，請查照。

說明：

- 一、依據彰化縣政府115年3月11日府地價字第1150077157A號函辦理，檢附該函及懲戒決定書影本各1份。
- 二、副本抄送本市各地政士公會，有關本案地政士未對委託人明示其收取費用標準之事項，及收取巨額費用之名義與執行地政士業務收取服務報酬顯不相當，涉收取地政士法規定以外之酬金，違反地政士法第27條第5款、地政士倫理規範第13條規定，經彰化縣地政士懲戒委員會懲戒一事，請惠予轉知所屬會員知悉，並宣導地政士應依地政士法第27條規定執行業務，避免不慎觸法。

正本：本市各地政事務所

副本：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

# 市長張善政

被付懲戒人：




上列被付懲戒人因涉違反地政士法事件，經召開本縣地政士懲戒委員會 115 年第 1 次會議審議，決議如下：

### 主文

被付懲戒人違反地政士倫理規範第 13 條規定，依地政士法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分；違反地政士法第 27 條第 5 款規定，依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 6 個月之處分。

### 事實

- 一、本案係檢舉人於 114 年 9 月間向本府民意信箱檢舉  地政士（以下稱劉君）以會同買賣案件名義配合賣方洽談，買賣案件簽約後向賣方收取費用新臺幣（下同）150 萬元，執行業務涉違反地政士法相關規定。




二、本案經本府於 114 年 9 月間派員查核劉君之地政士事務所，另於 114 年 12 月 2 日請賣方再詳細說明相關案情，資料顯示劉君未事先明示其收取費用之標準，與規定不合，且收取巨額費用之名義，與執行地政士業務收取服務報酬，顯不相當，已涉有收受規定外之酬金；劉君執行地政士業務涉違反地政士倫理規範第 13 條、地政士法第 27 條第 5 款等規定，提報本縣地政士懲戒委員會處理。

#### 理由

- 一、依據地政士法第 27 條規定：「地政士不得有下列行為：一、違反法令執行業務。二、允諾他人假藉其名義執行業務。三、以不正當方法招攬業務。四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。六、明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。」。地政士倫理規範 13 條規定：「地政士應對委託人明示其收取費用之標準，並於收取費用時，應掣給收據。」，合先敘明。
- 二、有關劉君未對委託人明示其收取費用標準之事項，根據賣方說明資料，賣方因長輩關係認識劉君，進而信任劉君，同意藉其地政專業知識從旁協助洽談土地買賣；土地買賣過程中已有仲介公司擔任居間角色，賣方認為劉君願意提供專業知識，以避免自己受騙；但在賣方提

及服務費用時，劉君卻表示以後再談，而不願在開始協助前即表明；本案賣方曾傳 LINE 給劉君表示「妳也該把工資告知…」等語，劉君回 LINE 表示等土地買賣案件完成後，再結算費用；另劉君 115 年 1 月 14 日陳述意見書陳述略以：「…待買賣簽約結案後，即 114 年 9 月 1 日後，始約定以 150 萬為酬金…」，顯示劉君未事先明示收取費用之標準，係雙方不爭之事實。

三、有關劉君收受規定外之酬金之事項，綜合賣方多次說明，賣方透

過「動產有限公司」仲介，將其中 905、905-3、905-7、905-17、910 地號等 5 筆土地出售予「設有限公司」，並由另一位陳姓地政士代理買賣登記，查不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）中記載，土地買賣之仲介服務費新臺幣 1,627,437 元（賣方支付仲介服務費約交易總價之 1.5%）由「動產有限公司」收取，代辦買賣登記費用新臺幣 4 萬多元由陳姓地政士收取。而在土地買賣簽約後，劉君向賣方收取 150 萬服務費用；依據劉君 115 年 1 月 14 日陳述意見書陳述略以：「…自 111 年 11 月起，承接本案不動產登記事項，直至 114 年 9 月 1 日止，歷時 3 年之久，其委任報酬均係待買賣簽約結案後…始約定以 150 萬元為酬金…勤奮執行委任事務，並依委任事務之性質請求委任報酬，尚未再收取其他費用…」，劉君表示該費用包

括代辦繼承登記費用 12 萬多元，及 141 萬多元為買賣會同收費(係以土地交易 1 億 8 百多萬元之 1.3%計算)，取整數款項收取；據賣方表示，劉君曾表示以 1.3%計算買賣會同收費是參考仲介費；檢舉人於 114 年 12 月 2 日向本府陳述案情時再次表示劉君未事先報價，收取巨額費用。本府派員查訪劉君時，劉君稱該費用為「買賣會同收費」，當時未作其他說明；又所謂仲介費應提供之服務項目，係「不動產仲介經紀業報酬計收標準」第 3 點規定，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍，含有專業調查及據實報告之義務，其與劉君聲稱協助判斷交易過程有無損害土地所有權人權益之性質未符；故劉君聲稱 140 多萬係買賣會同費用，已屬地政士法第 27 條所指收取規定以外之酬金性質。另劉君於陳述意見書指出參考臺北高等行政法院高等行政訴訟庭第六庭 111 年度訴字第 910 號判決，惟該判決書略以：「…原告巧立貸款規劃專任委託契約向賣方要求期約、收取規定外酬金之行為，明顯違反地政士法第 27 條第 5 款之規定」，由此推之，劉君所收受買賣會同費用，為規定外酬金。

四、綜上，本案被付懲戒人已違反地政士倫理規範第 13 條、地政士法第 27 條第 5 款規定，爰依地政士法第 44 條第 2 款、第 3 款規定，予以申誡 1 次及停止執行業務 6 個月之處分，以符法制，決議如

主文。

彰化縣地政士懲戒委員會

主任委員 陳麗梅

委員 王銀和

委員 張國基

委員 蔡文鎮

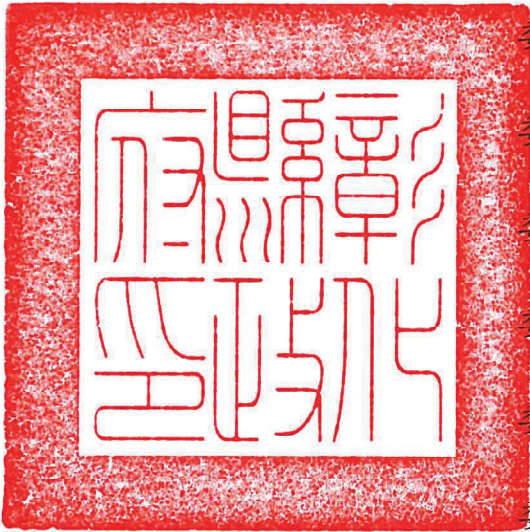
委員 黃琦洲

委員 何雪霞

委員 白娟華

委員 鐘洞偉

委員 林蕙玲



中華民國 115 年 3 月 11 日

被付懲戒人如不服本懲戒決定，得依訴願法第 14 條及 58 條規定，自本決定書送達之次日起 30 日內，繕具訴願書，經由本府提起訴願（以

實際收受訴願書之日為準，而非投郵日)並將副本送內政部訴願審議

委員會(地址：臺北市中正區徐州路5號)。

