

正本

發文方式：紙本郵寄(限時掛號回執)

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：科員黃笠珉

電話：033322101轉5352

電子信箱：10059733@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5月26日

發文字號：府地籍字第11501444472號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關本市開業地政士違反地政士法一案，經本市地政士懲戒委員會審議決議應予停止執行業務1年之處分，停止執行業務期間自115年6月26日起至116年6月25日止，請查照。

說明：

- 一、依地政士法第48條及本市地政士懲戒委員會設置及作業要點第10點規定辦理。
- 二、檢送本府115年度地懲字第1號懲戒決定書1份。

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：

市長張善政

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園市政府懲戒決定書


115 年度地懲

被付懲戒人：



上列被付懲戒人因涉違反地政士法事件，本府決議如下：

主 文

被付懲戒人  違反地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項規定，予以停止執行業務 1 年之處分。

事 實

- 一、 案係何○玲君、李○義君、李○鳳君、張○慈君、鄭○暄君、吳○琪君、王○國君、徐○合君、楊○良君等 9 人(下稱何○玲君等 9 人)，自 114 年 3 月至同年 10 月間，分別向警察機關通報其遭詐騙，經查皆係委由被付懲戒人代理申辦非金融機構抵押權設定等登記，為查處被付懲戒人受託辦理案件過程有無違反地政士法規定之情事，已分別以 114 年 5 月 5 日、同年 6 月 18 日、同年 9 月 25 日、同年 11 月 5 日、13 日、25 日函請被付懲戒人陳述意見，並於函文中揭示地政士法第 18 條及第 26 條第 1 項規定。同時亦函請關係人何○玲君等 9 人就案情提供說明。
- 二、 被付懲戒人之陳述及關係人之說明情形略以：

(一) 何○玲君案(新北市樹林地政事務所 114 年 1 月 17 日樹板登字第 800 號登記申請書)、李○義君案(新北市三重地政事務所 113 年 3 月 28 日重店登字第 8620 及 8630 號登記申請書)、李○鳳君案(新北市樹林地政事務所 114 年 5 月 16 日樹淡登字第 1820 號登記申請書)、王○國君案(新竹縣新湖地政事務所 114 年 7 月 8 日新湖字第 86100 號登記申請書)、楊○良君案(臺北市建成地政事務所 114 年 9 月 8 日大同字第 2891 號登記申請書)等 5 案(下稱何○玲君等 5 案)：

1. 被付懲戒人陳述情形：

- (1) 何○玲君案：經由新○公司提供之契約書內容核對權利人及義務人相關文件，並告知本案有地政事務所關懷提問。且表示係以「電話」之方式核對身分，並未面會委託人。
- (2) 李○義君案：經由皇○公司與順○公司提供之契約書內容核對權利人及義務人相關文件並告知本案有設定與信託相關權利義務。且表示係以「電話」之方式核對身分，並未面會委託人。
- (3) 李○鳳君案：義務人提供印鑑證明與印鑑章、權狀及身分證於國○公司，有說明及詢問資金用途。且表示係以「電話」之方式核對身分，並未面會委託人。
- (4) 王○國君案：確認義務人已簽立對保文件，並告知本次借貸需提供不動產設定抵押。
- (5) 楊○良君案：確認義務人已簽立對保文件，並告知本次借貸需提供不動產設定抵押。

2. 關係人說明情形：

- (1) 何○玲君：我不知道也沒有見過所謂的陳地政士，並檢附貸款流程和接洽人員的對話紀錄。

- (2) 李○義君：設定登記之法律效果及相關權利義務都是一位邱小姐和我講述，我沒有看過陳地政士。
- (3) 李○鳳君：從沒見過地政士，當然也沒有說明相關的權利義務。
- (4) 王○國君：並不認識該地政士，全由代辦人王○中處理並負責對保事宜。
- (5) 楊○良君：該地政士與本人從未謀面，本人僅接洽新○公司。

(二) 張○慈君 1 案(新北市新莊地政事務所 113 年 5 月 17 日莊登字第 147890 號、莊信字第 5370 號登記申請書)：

1. 被付懲戒人陳述：與義務人於新北市新莊地政事務所親洽對保，並檢具照片證明係親自核對本人之身分。當下有告知義務人法律效果。
2. 關係人張○慈君說明：地政士是在地政事務所核對身分，只有認身分證的資料是否正確，並無說明設定與信託登記，是事情辦理完才詢問。

(三) 鄭○暄君案(新北市三重地政事務所 114 年 5 月 7 日重板登字第 17850 號登記申請書)、吳○琪君案(新北市三重地政事務所 114 年 6 月 5 日重板登字第 22220 及 22230 號登記申請書)、徐○合君案(本市桃園地政事務所 114 年 9 月 11 日桃溪登跨字第 17810 號登記申請書)等 3 案(下稱鄭○暄君等 3 案)：

1. 被付懲戒人於此 3 案均表示確認義務人已簽立對保文件，並告知本次借貸需提供不動產設定抵押。
2. 關係人說明情形：鄭○暄君表示被付懲戒人有核對身分及說明相關法律效果與權利義務，此設定與詐騙案無直接關係，吳○琪君及徐○合君未回復。


三、本府依上開事證，於 115 年 3 月 20 日提請本市地政士懲戒委員會 115 年第 1 次會議審議，經被付懲戒人到場陳述說明略以：

(一) 關於核對身分程序，我會對文件做查核，例如核對身分證、權狀和印鑑證明等，也會確認客戶的對保文件，而有幾件確實是因為忙不過來，僅用打電話的方式聯絡當事人。

(二) 我的事務所是單獨執業，名下有兩名助理員，一位是我太太、一位是新○公司的經理，我跟新○公司有合作關係，原則上都是由我接收相關的設定登記文件，我忙不過來的時候才會請助理幫忙。

理由

一、依地政士法第 18 條規定：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標之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。」、第 26 條第 1 項規定：「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。」及第 44 條規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：…。二、違反…第 18 條…規定…，應予申誡或停止執行業務。三、違反…第 26 條第 1 項…規定者，應予停止執行業務或除名。」。

二、本案被付懲戒人地政士受查處 9 案中，違反地政士法規定如下：

(一) 何○玲君等 5 案：均有具體事證顯示被付懲戒人受託辦理時僅憑權狀等文件即代為送件，未面會委託人確認其是否確為登記標之物之權利人，且未說明登記之法律效果與權利義務，確有未盡業務上應盡義務之情形，已違反地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項之規定，依一行為違反數個行政法上義務應擇一重處斷原則，應適用處罰較重之同法第 44 條第 3 款

規定論處，何○玲君等 5 案分別予以停止執行業務 2 個月。

(二) 張○慈君 1 案：被付懲戒人於此案未說明設定登記之權利義務關係，已違反地政士法第 26 條第 1 項之規定，依同法第 44 條第 3 款規定懲戒，予以停止執行業務 2 個月。

(三) 鄭○暄君等 3 案：尚查無具體事證可供認定違反地政士法相關規定。

三、土地登記涉及不動產之得、喪及變更，攸關人民財產權益至鉅，故查明委託人是否為登記標的之權利人或權利關係人，係地政士受託時首要之責任，而說明系爭登記案件相關內容及法律效果，乃地政士受委託時應盡之義務。查被付懲戒人本次受查處共 9 案，其中應予懲戒者計 6 案：何○玲君等 5 案違反地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項規定，分別予以停止執行業務 2 個月；張○慈君 1 案違反地政士法第 26 條第 1 項規定，予以停止執行業務 2 個月。經委員會討論後，依同法第 44 條第 3 款規定予以停止執行業務 1 年之處分，決議如主文。

桃園市地政士懲戒委員會

主任委員 蔡 金 鐘(請假)

委 員 高 鈺 焜(代行主席職務)

委 員 丁 俊 和

委 員 許 惠 君

委 員 王 春 木

委 員 林 育 存

委 員 陳 振 南

委 員 彭 佳 雯

委 員 余 典 錡(請假)

市長張善政

中 華 民 國 1 1 5 年 5 月 2 6 日
如不服本懲戒決定，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本決定書
送達之次日起 30 日內，繕具訴願書，向本府（地政局）遞送（以實
際收受訴願書之日期為準，而非投郵日）並將副本抄送內政部訴願審
議委員會（地址：臺北市中正區徐州路 5 號）。

