

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7月14日

發文字號：府地籍字第1150195085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：有關高雄市開業地政士莊00違反地政士法第17條、第18條及第26條第1項規定一案，業經高雄市地政士懲戒委員會決議予以停止執行業務2個月，停止執行業務期間自115年8月1日起至115年9月30日止，請查照。

說明：

- 一、依據高雄市政府地政局115年7月9日高市地政籍字第11532482701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，有關本案地政士受託辦理非金融機構抵押權設定及預告登記，因未親自面會登記義務人並核對其身分、未親自確認及說明委託真意、擔保債權內容、預告登記限制處分效果等，均係由登記助理員處理，違反地政士法第17條、第18條及第26條第1項規定，經高雄市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17條、第18條及第26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

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任執行

被付懲戒人：莊00

事務所名稱：00地政士事務所

事務所地址：高雄市鼓山區

上列被付懲戒人因涉違反地政士法事件，經高雄市地政士懲戒委員會決議如下：

主 文

被付懲戒人違反地政士法第17條、第18條、第26條第1項規定，予以申誡1次及停止執行業務2個月之處分。

事 實

- 一、案係被付懲戒人於114年9月19日代理申辦新北市淡水地政事務所收件淡地登字第133600、133610號抵押權設定及預告登記案件，嗣後民眾李○君（下稱李君）發現其遭投資詐騙，向警察機關報案。經警察機關依內政部「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議決議規定通報新北市政府地政局，因被付懲戒人為本市開業地政士，爰檢具警察機關與地政機關通報不動產詐騙案件橫向聯繫單、新北市政府警察局淡水分局中山路派出所受（處）理案件證明單及相關登記申請文件影本，移請本局查處。
- 二、為查明被付懲戒人受託辦理案件過程中有無違反地政士法情事，除函請被付懲戒人陳述意見外，另以電話訪問登記義務人李君委辦登記過程，相關違規事實及調查結

果如下：

- (一) 本局於114年10月31日電話訪問登記義務人李君，並作成訪談紀錄在卷，李君明確表示被付懲戒人從未親自與其面會並核對身分；且對於抵押權設定契約條款及預告登記所產生之法律效果，均係由助理員洪君於送件當日現場進行解說。
 - (二) 被付懲戒人以114年11月10日陳述意見書陳述略以：本案代理申辦抵押權設定及預告登記案件，因本人臨時有事，遂委由登記助理員洪○君（下稱洪君）前往處理，並坦承其未親自核對當事人身分；收件當日，洪君會同當事人至淡水地政事務所，由該所審查人員進行身分核對及詐騙關懷提問，本案確與詐騙集團無關等語。
 - (三) 有關被付懲戒人是否涉入詐騙刑事責任部分，經電詢新北市政府警察局淡水分局偵查隊，承辦警員表示該案刻正由司法機關偵辦中，基於偵查不公開規定，無法提供具體偵辦內容，是尚難認定被付懲戒人有不正當行為。
 - (四) 被付懲戒人於115年5月26日提出書面答辯，其答辯意旨略以：對於未親自到場處理受託案件之疏失，其責無旁貸，亦深自反省，將來執業會更加小心謹慎；對於地政士懲戒委員會之審議結果願虛心接受，並懇請給予改過自新之機會等語。
- 三、依調查事證，被付懲戒人委由助理員核對義務人身分及解說登記案內容，未能自己處理登記事務及未盡曉諭抵押權及預告登記所生法律上效果之義務，涉違反地政士法第17條、第18條及第26條第1項規定，本局爰於115年5月15日提付本市地政士懲戒委員會審議。

理由

一、按「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。」、「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。」、「…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…。」、「地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。…」、「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：一、…違反…第十七條…，應予警告或申誡，並限期命其改正；屆期仍未改正者，得繼續限期命其改正，並按次連續予以警告或申誡至改正為止。二、…違反…第十八條…應予申誡或停止執行業務。三、…違反第二十六條第一項…，應予停止執行業務或除名。…」、「地政士有第四十四條各款情事之一時，…各級主管機關…得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。」分別為地政士法第17條、第18條、第26條第1項、第29條第1項、第44條及第46條所明定。

二、經查被付懲戒人受託辦理本案非金融機構抵押權設定及預告登記，該等登記事項均足以重大影響所有權人財產處分自由及不動產交易安全，惟被付懲戒人僅以臨時有事為由，未親自面會登記義務人並核對其身分，竟由其助理員洪君於送件現場向義務人說明抵押權設定契約條款及預告登記之法律效果；再者，被付懲戒人對於委託真意、擔保債權內容、預告登記限制處分效果及當事人是否受不當誘導等事項，均未親自確認及說明，亦難認

已盡業務上應盡義務，顯已違反同法第17條、第18條及第26條第1項規定。

三、綜上，被付懲戒人違規事實明確，爰依同法第44條規定，予以申誡1次及停止執行業務2個月之處分，以符法制，決議如主文。

高雄市地政士懲戒

委
委
委
委

中華民國115年6月29日

被付懲戒人如不服本懲戒決定，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)並將副本抄送本府法制局。