

正 本

發文方式：紙本郵寄

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：03-3322101 #5353

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8月12日

發文字號：府地籍字第11502259932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陳[紅章]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4個月之處分，停止執行業務期間自116年2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5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

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

被付懲戒人陳○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 4 個月之處分。

事 實

- 一、 案係黃○娟、陳○璟、古○菊、任○寬、林○彬等 5 人(下稱黃○娟等 5 人)，自 114 年 12 月至 115 年 3 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 115 年 1 月 7 日、19 日、22 日、同年 2 月 25 日、同年 3 月 24 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。同時亦函請關係人黃○娟等 5 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) 黃○娟案(新北市三重地政事務所 114 年 10 月 27 日重板登字第 40590 號登記申請書)、陳○璟案(新北市三重地政

事務所 114 年 12 月 23 日重汐登字第 25330 號登記申請書)：

1. 被付懲戒人陳述情形：

- (1) 黃○娟案：契約書係新○租賃公司所提供，案件係業務王○中介紹，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) 陳○璟案：契約書係新○租賃公司所提供，案件係由業務王○中介紹，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，並有繼續防詐宣導告知義務人。

2. 關係人說明情形：

- (1) 黃○娟案：我未見過地政士，所以不知道他有沒有核對過我的資料。貸款承辦人有跟我取走房屋權狀、雙證件、印鑑證明、印鑑，也跟我說有空可以一起去地政事務所，沒時間就讓代書去辦理，我印象中沒有簽過代書的文件，之所以知道這位代書是辦完案件代書打給我才知道是安地政士事務所(因為有來電顯示)。
- (2) 陳○璟案：由新○公司王○中先生介紹及處理，地政士無代擬契約書，並由王○中先生確認核對身分證和解釋法律權利義務效果。

(二) 古○菊案(新北市三重地政事務所 114 年 12 月 5 日重登字第 178790 號登記申請書)、任○寬案(新北市三重地政事務所 114 年 12 月 23 日重汐登字第 25340 號登記申請書)、林○彬案(新北市樹林地政事務所 115 年 1 月 29 日樹資字第 7990 號登記申請書)：

1. 被付懲戒人陳述情形：

- (1) 古○菊案：契約書係新○租賃公司所提供，案件係由業務賴○君介紹。確認義務人已簽立對保文件，並告知本次借貸須提供不動產設定抵押，並有繼續防詐宣導告知義務人。
- (2) 任○寬案：契約書係新○租賃公司所提供，案件係業務羅○芸介紹。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。
- (3) 林○彬案：契約書係新○租賃公司所提供，案件係由業務羅○芸介紹。本案親自去義務人住家收取資料，親自核對義務人身分證與健保卡詢問資金用途，並宣導外面詐騙案件很多要審慎評估自己資金用途。115年1月28日至義務人家中告知需簽署相關對保文件並提供擔保物設定抵押，設定期間為30年，設定金額為借款金額1.2倍，如沒有正常繳利息或還款須承擔相關法律程序，不動產標的物會被查封、強制執行拍賣。

2. 關係人說明情形：

(1) 古○菊案：關係人未回復。

(2) 任○寬案：

① 關係人原表示：「地政士是由融資公司找的，只有和融資專員對保過，是融資專員拿我親筆簽名的委託書讓地政士作業，並無與地政士本人接洽，並無說明設定登記相關之權利義務效果。」。

② 嗣經被付懲戒人於115年7月30日懲戒會議現場檢具關係人簽署之聲明書，內容載明：

「地政士親自撥電話給本人，進行身分核對

(包括確認本人姓名、身分證字號、地址等資料)，並詳細告知本次抵押權設定登記之法律效果、相關權利義務及可能風險。」。

(3) 林○彬案：關係人未回復。

三、本府依上開事證，於 115 年 7 月 30 日提請本市地政士懲戒委員會 115 年第 2 次會議審議，經被付懲戒人到場陳述說明略以：

(一) 關於任寬這案，我有打電話給他，今天有帶一張設定義務人填寫的聲明書，任先生有看他的通聯紀錄，確認我有打給他。其他案的聲明書要去找，有些是真的找不到。

(二) 沒有碰到義務人的時候會打電話核對身分，之前都請業務幫我拿聲明書給義務人填寫，有時候業務忘記簽。但如果我有碰到義務人，就不會簽署這一類文件。

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。」、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、本案被付懲戒人陳地政士受查處 5 案中，違反地政士法規定如下：

(一) 黃○娟案、陳○璟案等 2 案：有具體事證可顯示被付懲戒人僅於確認簽立對保文件後即代為送件，未面會委託人確認其是否確為登記標的物之權利人及說明設定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，黃○娟案、陳○璟案等 2 案分別予以停止執行業務 2 個月。

(二) 古○菊案、林○彬案等 2 案，尚無具體事證可供認定被付懲戒人違反地政士法相關規定，任○寬案 1 案，經被付懲戒人於懲戒會議中提出任君聲明書主張已核對身分及說明權利義務關係，綜合審酌全案卷證資料，尚乏明確事證足資認定被付懲戒人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 5 案，其中黃○娟案、陳○璟君等 2 案違反地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項規定，應分別予以停止執行業務 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 4 個月之處分，決議如主文。

桃園市地政士懲戒委員會

主任委員 蔡 金 鐘

委 員 高 鈺 焜

委 員 丁 俊 和

委 員 許 惠 君(請假)

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(鄭煒家代理)

市長張善政

中 華 民 國 1 1 5 年 8 月 1 2 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）。

