

新北市政府地政士裁罰、處分案例彙整

違反法規	處分	件數	案例
<p>地政士法第 33 條第 1 項：「地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。」</p>	<p>新台幣 3-15 萬元罰鍰*</p>	<p>9</p>	<p>案例一</p> <p>地政士 A 領有新北市政府核發之地政士開業執照，因未承接案件而未加入公會，某日應朋友之請求代為辦理土地登記業務，依內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函釋：「...領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。但有親屬關係證明文件，代理配偶或四親等內親屬辦理者，不在此限。...」，該朋友並非地政士 A 四親等內親屬，違反地政士法第 33 條第 1 項規定，依同法第 50 條規定，處以新台幣 3 萬元罰鍰。</p> <p>案例二</p> <p>地政士 B 原於臺北市執業，並依法加入臺北市地政士公會，因事務所遷移至新北市，遂於新北市政府申請地政士開業執照，惟地政士 B 尚未加入新北市地政士公會即於地政事務所代理辦理土地登記案件，雖地政士 B 並未退出臺北市地政士公會，惟依法應加入新北市地政士公會始得執業，違反地政士法第 33 條第 1 項規定，依同法第 50 條規定，處以新台幣 3 萬元罰鍰。</p>

<p>地政士法第 49 條：「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」</p>	<p>新台幣 5-15 萬元罰鍰**</p>	<p>1</p>	<p>民眾檢舉 C 先生對外發送之名片稱謂為代書並接洽代為辦理地政士業務，經查詢 C 先生並未具有地政士資格，經本府函請 C 先生陳述意見，C 先生聲稱其僅為地政士 D 之登記助理員，惟 C 先生所印之名片確有代書之字樣，並以地政士 D 所登記之事務所名義自行招攬業務，違反地政士法第 49 條規定，處以新台幣 5 萬元罰鍰。</p>
<p>地政士法第 12 條：「...事務所，以一處為限，不得設立分事務所」</p>	<p>申誡處分 1 次</p>	<p>1</p>	<p>地政士 E 之地政士事務所登記於本市，因業務需要，於外縣市另分設聯絡處，惟其印製之名片與簽約文件上，均顯示外縣市之聯絡地址與電話，並未註明聯絡處等字樣，地政士 E 確於事務所開業登記於本市情形下，於外縣市分設事務所執業，違反地政士法第 12 條不得設立分事務所之規定，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 2 款規定，予以申誡一次處分。</p>
<p>地政士法第 14 條：「地政士事務所遷移於原登記之直轄市或縣(市)主管機關所管轄以外之區域時，應重新申請登記。」</p>	<p>警告處分 1 次</p>	<p>1</p>	<p>地政士 F 遷移事務所至外縣市執業，因業務繁忙未至該縣市重新申請登記，經查地政士 F 於本市登記開業地址已無市招及執業事實，雖經檢舉後，隨即辦理事務所遷移，惟仍有違反地政士法第 14 條規定之情事，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 1 款規定，予以警告一次處分。</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>警告處分 1 次</p>	<p>2</p>	<p>案例一</p> <p>地政士 G 於買賣雙方簽約當日，因有他事無法分身，委由未具有地政士資格登記助理員代為辦理簽約事項，並收領雙方文件。地政士 G 雖於隔日於契約書上追認，補正簽約程序，惟確有違反地政士法第 17 條規定之情事，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 1 款規定，予以警告一次處分。</p> <p>案例二</p> <p>地政士 H 受託辦理建物買賣之產權移轉登記作業，簽約當日因有要事不克前往，委由另一地政士 I 負責辦理簽約事宜，惟不動產買賣契約書特約地政士欄及不動產買賣價金履約保證申請書見證人欄均蓋地政士 H 之印章，未有地政士 I 之簽名或蓋章，顯與事實未合。雖地政士 I 陳述於現場已向買賣雙方表明身分，說明係受地政士 H 委任，然此項委任是否經委託人同意，顯有疑義。地政士 H 違反地政士法第 17 條規定之情事，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 1 款規定，予以警告一次處分。</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，使得接受委託。」</p>	<p>申誡處分 1 次</p>	<p>3</p>	<p>案例一</p> <p>地政士 J 經友人介紹承接土地登記案件，惟因涉及之當事人人數眾多，且介紹人與地政士長期合作且熟識，因而便宜行事由介紹人代為一一核對並切結無誤即予辦理，嗣後經地政事務所發現其中一身分證影本係屬偽冒，地政士 H 因違反地政士法第 18 條之規定，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 2 款規定，予以申誡一次處分。</p> <p>案例二</p> <p>地政士 K 經賣方申訴未經其委託且未曾謀面，即辦理其稅務事宜，涉有違反地政士法第 18 條規定情事。雖地政士 I 表示其確有受買方委任且確實核對當事人身分，惟依土地稅法第 49 條規定，權利人及義務人應共同申報土地移轉現值，地政士 I 確未確實核對賣方身分，且僅受單方委任即代為辦理雙方事務，因違反地政士法第 18 條之規定，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 2 款規定，予以申誡一次處分。</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 條第 1 款：「地政士不得有下列行為：一、違反法令執行業務。…」</p>	<p>停止執行業務</p>	<p>1</p>	<p>地政士 L 代理買賣雙方辦理案件，竟擅自塗改買賣合約書影本所載買賣價款，使買方得提高貸款金額。查地政士 J 未善盡委任義務，且於執行業務時以不正當行為觸犯刑法，因偽造文書及詐欺等行為，經刑事確定判決在案，違反地政士法第 26 條第 1 項及地政士法第 27 條第 1 款規定，經本府地政士獎勵及懲戒委員會審議後，依同法第 44 條第 1 項第 3 款規定，予以停止執行業務一年之處分。</p>
--	---------------	----------	---

* 依據新北市政府處理違反地政士法統一裁罰基準附表第貳項次：「第一、二、三(含以上)次違規，分別處新臺幣五、十、十五萬元罰鍰，每次並限期十五日內命其改正或停止其行為。…」。

**依據新北市政府處理違反地政士法統一裁罰基準附表第壹項次：「第一、二、三(含以上)次違規，分別處新臺幣五、十五、二十五萬元罰鍰。」

新北市政府地政士業務檢查常見缺失

為落實主管機關監督之責，透過業務檢查使轄區地政士符合地政士法之規範，並建立良好管理制度，以確保民眾財產交易安全，本府特訂定「新北市政府辦理地政士業務檢查執行計畫」，依據該計畫，針對領有地政士開業執照之業者執行業務檢查。本府於執行地政士業務檢查時，常見缺失如下：

- * 地政士事務所登記名稱與現場懸掛市招不相符。
- * 地政士事務所登記地址與實際執業地址不相符。
- * 未將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明。
- * 地政士收受委託人費用或文件，未掣給收據（地政士亦應自行保留）。