

新北市政府 111 年度地政士裁罰、處分案例彙整

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
<p>地政士法第 12 條：「地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」</p>	申誡或停止執行業務	1	<p>地政士 A 之名片載有三峽區及鶯歌區(曾開業登記地址)二處辦公室，與其現開業設立登記地址(板橋區)不符，經本府地政局派員進行訪視結果，鶯歌區一址，雖有市招等外觀，惟地政士 A 現無於該址從事地政士相關業務，市招僅係尚未拆除之舊招；另三峽區一址，不僅具市招等外觀，依地政士 A 陳述該址為放置文件供客戶聯繫使用，足以使民眾認知為執行地政士業務處所之虞。是由三峽區及板橋區所設市招及地政士 A 名片所示，違反地政士法第 12 條第 2 項分設事務所執業之規定，爰依同法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分。</p>	<p>地政士設立事務所應以一處為限，不得設立分事務所。</p>
<p>地政士法第 12 條(同前) 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</p>	警告或申誡	1	<p>地政士 B 遭檢舉未曾見過不動產所有權人，且未確認其有設定抵押權之真意，即受託辦理抵押權設定登記。依檢舉人提供法院審理相關事件地政士 B 的證詞等事證及不動產所有權人自述地政士 B 確未核對其身分且未受其委託即辦理土地登記，顯已違反地政士法第 18 條規定。另本府地政局為案情調查需要，通知地政士 B 限期提供受託辦理抵押權設定及業務紀錄簿影本等相關文件，逾期仍不</p>	<p>地政士應設立事務所或聯合事務所執行業務。地政士受託辦理業務時，應確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並核對其</p>

新北市政府 111 年度地政士裁罰、處分案例彙整

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
<p>後，始得接受委託。」</p> <p>地政士法第 28 條：「地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。」</p>	<p>申誡或停止執行業務</p>		<p>提供，規避主管機關查核有關文件，已有違反地政士法第 28 條規定之情。又本府地政局多次派員至地政士 B 開業設立登記之事務所地址進行業務檢查，現場未懸掛市招，亦無人回應，雖經地政士 B 電話自陳述已無在本市登記之事務所地址執業，惟查自受理檢舉案後，地政士 B 仍持續於各縣市送件，申請書所載代理人地址仍為本市開業設立登記地址，地政士 B 所述遷至他市執業顯為推諉之詞，已違反地政士法第 12 條第 1 項規定。惟其違反地政士法第 18 條部分，依行政罰法第 27 條規定，已罹於裁處權時效，爰就其違反地政士法第 12 條第 1 項及第 28 條規定部分，依同法第 44 條第 1 款及第 2 款規定，分別予以警告 1 次及申誡 1 次之處分。</p>	<p>身分，以符地政士法第 18 條確保交易安全及委託人財產權益之意旨。主管機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。</p>
<p>地政士法第 26 條第 1 項：</p> <p>「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>停止執行業務或除名</p>	<p>3</p>	<p>【案例一】</p> <p>地政士 C 未依檢舉人所託辦理抵押權設定登記，以不實謄本向檢舉人謊稱已辦竣原抵押權塗銷登記及已將檢舉人設定為第 1 順位抵押權人，其詐害檢舉人之意圖明顯，已違反地政士法第 26 條第 1 項「不得有不正當行為」之規定，又預謀詐騙金額達 1,300 萬元</p>	<p>地政士為專業代理人，受委託為他人處理事務，應誠實公正執行業務，兼顧契約雙方權益，民眾信賴其專業而</p>

新北市政府 111 年度地政士裁罰、處分案例彙整

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			<p>實屬龐大，且犯後未見悔意，爰依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 1 年處分。</p> <p>【案例二】</p> <p>地政士 D 受託辦理登記即知出賣人欲將該筆不動產交易所得認列 109 年度綜合所得申報，原訂 109 年 1 月辦理移轉登記，惟買方希望能於 108 年底前移轉，經出賣人向地政士 D 詢問及確認倘於 108 年辦理移轉登記之綜合所得申報認列年度疑義，其不查證相關規定率爾給予出賣人錯誤訊息，致出賣人需多繳稅金。地政士係專門職業人員，委託人係信賴其專業而諮詢其意見辦理相關事宜，地政士 D 應就委託人詢問事項予以正確及專業回復，地政士 D 已傷害地政士專業形象，並致委託人權益受損，已違反地政士法第 26 條第 1 項規定，爰依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 2 個月之處分。</p>	<p>諮詢意見辦理相關事宜，應就詢問事項予以正確及專業回復，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。</p>

新北市政府 111 年度地政士裁罰、處分案例彙整

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			<p>【案例三】</p> <p>地政士 E 受託辦理房地買賣移轉登記、房地點交等事宜，因買方點交時無法到場須授權第三人辦理，地政士 E 遭檢舉要求其簽署履約保證公司之制式授權書（包含簽約等事項），內容不能由雙方議定修改。嗣後地政士 E 雖陳述並未向買方表示無法修正履約保證公司所訂之制式授權書，惟依雙方通訊軟體對話紀錄，均未見其向買方表示可自行修正授權文件內容之相關紀錄，而係表示格式是制式的，劃掉的話履保公司會無法使用。是地政士 E 受託辦理案件，本應依其不動產專業知識居中溝通協調，且授權書並無法定格式，本案授權事項確僅就不動產點交事宜，未包括上開制式授權書所列簽訂買賣契約書、買賣價金履約保證委任書等事項，買方要求修正係屬合理且應當，地政士 E 未依實際情形提供或配合修正授權書，致生爭端，除違反業務上應盡之義務，亦損及地政士專業形象，已違反地政士法第 26 條第 1 項規定，爰依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 2 個月之處分。</p>	