

## 新北市政府 102 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 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，始得接受委託。」</p>	<p>申誡或 停止執行 業務</p>	<p>3</p>	<p><b>【案例一】</b> 地政士 A 經賣方申訴未經其委託出賣其所有不動產涉有違反地政士法第 18 條規定情事。經地政士 A 說明承辦買方與賣方之代理人間簽訂不動產買賣契約書事宜，因賣方代理人無法提出賣方之書面授權，以致無法核對賣方身分，故未於契約書押上日期完成契約之簽訂，嗣因賣方代理人表示無法履約而解約，表明其未受託辦理系爭房地買賣之移轉登記等作業。惟查買賣契約書買方、賣方代理人、地政士 A、仲介均於契約書上認章，該契約即成立，且契約書付款明細表確有該地政士 A 之簽章，其亦坦承當事人有依約支付簽約費，足證地政士 A 未核對登記標的物之權利人或權利關係人身分，即接受委託，已違反地政士法第 18 條規定，爰依同法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次處分。</p> <p><b>【案例二】</b> 地政士 B 受託辦理買賣契約簽訂事宜，簽約日賣方並未親赴簽約地點，係委由代理人處理，地政士 B 自承係以核對賣方代理人所交付之賣方身分證正本及仲介公司業務人員洽賣方填載之授權書方式，認已核對賣方</p>	<p>地政士於受託辦理業務時，應先行確認委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人(包含銀行貸款案衍生之抵押權設定、變更及塗銷案件)，並核對其身分後，始得接受委託；倘委託人非前開人員，應出具授權書，或於契約註記具備授權書</p>

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			<p>身分，惟其既未親自會晤賣方本人，並核對其是否即為不動產標的之權利人，顯已違反地政士法第 18 條規定，爰依同法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次處分。</p> <p>【案例三】</p> <p>地政士 C 未受當事人授權及同意，僅透過合作銀行受託辦理代償案件之抵押權塗銷登記，縱相關文件係由當事人交付予銀行，且該抵押權所擔保之債權確已清償，惟地政士 C 未核對當事人身分，仍違反地政士法第 18 條規定。本案因罹裁處權時效，是不予處分。</p>	<p>始辦理後續相關事宜。</p>
<p>地政士法第 23 條：「地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。」</p>	<p>警告或申誡</p>	<p>2</p>	<p>本府地政局派員至地政士 D 之開業事務所進行業務檢查時，地政士未於事務所適當處所標明收取費用標準，違反地政士法第 23 條規定，爰依同法第 44 條第 1 款規定，予以警告 1 次之處分。</p>	<p>地政士應將受託收取費用標準標示於事務所明顯處，以使洽詢民眾或委託人知悉。</p>
<p>地政士法第 27 條第 1 款及第 6 款：「地政士不得有下列行為：</p>	<p>停止執行業務或除名</p>	<p>1</p>	<p>地政士 E 受客戶委託辦理客戶之姐與客戶之子間不動產贈與登記事宜，明知契約雙方間並無實際買賣情形，為節省過戶時應繳納之稅額，地政士 E 竟向地政事務所申辦買賣登記，使不知情之地所人員經書面形式審</p>	<p>地政士執行業務應遵守相關法令規定，並本於專</p>

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
<p>一、違反法令執行業務。...六、明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。」</p>			<p>核後，據以將該系爭房地以買賣之不實登記原因，登載於職務上所掌之土地登記簿公文書上，足以生損害於地政機關對於登記公示管理及財稅機關稽徵稅賦之正確性，經法院處有期徒刑之刑責，確已違反地政士法第 27 條第 1 款、第 6 款規定之情事，爰依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 6 個月之處分。</p>	<p>業能力依實辦理地政士業務。</p>
<p>地政士法第 26 條之 1：「地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。.....」</p>	<p>新台幣 3-15 萬元 罰鍰<sup>註</sup></p>	<p>13 逾期 未申 報</p>	<p>地政士於代理申辦買賣登記案件，未於登記後 30 日內辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄，違反地政士法第 26 條之 1 規定處以罰鍰，其中 12 案每案各處新臺幣 3 萬元；1 案因係屬 13 連件逾期未申報處新臺幣 5 萬元<sup>註</sup>。</p>	<p>地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，並確認申報資訊與契約書相符。</p>
		<p>5 申報 不實</p>	<p>地政士辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄時，申報案件內容與其契約書內容不符，違反地政士法第 26 條之 1 規定，每案皆各處以新臺幣 3 萬元罰鍰。</p>	

違反法規	處分	件數	案例	建議做法										
			<p>*地政士申報不實受裁罰之原因如下：</p> <table border="1" data-bbox="873 351 1796 873"> <thead> <tr> <th data-bbox="873 351 1653 419">申報總價與契約書不符</th> <th data-bbox="1653 351 1796 419">裁罰件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="873 419 1653 488">申報總價直接填載為公告土地現值總額，與契約書不符。</td> <td data-bbox="1653 419 1796 488">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="873 488 1653 679">查獲件數共計 4 件，其中錯誤情形分別為總價 76.4 萬申報成 252.84 萬；不予計價申報成 67.76 萬；及案件拆分申報，加總後總價非契約書所列總價。</td> <td data-bbox="1653 488 1796 679">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="873 679 1653 807">申報人原申報交易總價 950 萬，經權利人向本局陳情申報內容有誤後，申報人方申請更正交易總價為 850 萬。</td> <td data-bbox="1653 679 1796 807">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="873 807 1653 873">總價 86 萬申報成 103.6064 萬。</td> <td data-bbox="1653 807 1796 873">1</td> </tr> </tbody> </table>	申報總價與契約書不符	裁罰件數	申報總價直接填載為公告土地現值總額，與契約書不符。	2	查獲件數共計 4 件，其中錯誤情形分別為總價 76.4 萬申報成 252.84 萬；不予計價申報成 67.76 萬；及案件拆分申報，加總後總價非契約書所列總價。	1	申報人原申報交易總價 950 萬，經權利人向本局陳情申報內容有誤後，申報人方申請更正交易總價為 850 萬。	1	總價 86 萬申報成 103.6064 萬。	1	
申報總價與契約書不符	裁罰件數													
申報總價直接填載為公告土地現值總額，與契約書不符。	2													
查獲件數共計 4 件，其中錯誤情形分別為總價 76.4 萬申報成 252.84 萬；不予計價申報成 67.76 萬；及案件拆分申報，加總後總價非契約書所列總價。	1													
申報人原申報交易總價 950 萬，經權利人向本局陳情申報內容有誤後，申報人方申請更正交易總價為 850 萬。	1													
總價 86 萬申報成 103.6064 萬。	1													

註 依據新北市政府辦理違反不動產成交案件實際資訊申報登錄事件統一裁罰基準附表第貳項次：「一、經查獲者依違規次數處罰如下，並同時以書面通知限期十五日內改正：（一）第一次至第三次處三萬元罰鍰。（二）第四次至第六次處六萬元罰鍰。（三）第七次至第九次處九萬元罰鍰。（四）第十次至第十二次處十二萬元罰鍰。（五）第十三次以上處十五萬元罰鍰。二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期未改正者，應按該次罰鍰連續處罰，至其改正為止。三、同一次違規若屬多數案件情形者，依下列標準辦理：（一）違規案件二件至五件者，仍以該次罰鍰金額認定之。（二）違規案件六件至十件者，處該次裁罰金額增加一萬元罰鍰。（三）違規案件十一件至二十件者，處該次裁罰金額增加二萬元罰鍰。（四）違規案件二十一件以上者，處該次裁罰金額增加三萬元罰鍰。四、經依前項各款裁罰，每次裁罰金額最高以十五萬元為限。」。

## 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。
- \* 地政士未將受託收取費用之標準公示於事務所適當處所。
- \* 地政士未依規定置業務紀錄簿，載明受託案件之類別內容、委託人姓名及地址、受託日期、申請日期及受託案件辦理情形，並至少保存 15 年。