

## 新北市政府 105 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><b>地政士法第 18 條：</b>「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>2</p>	<p><b>【案例一】</b> 地政士 A 稱簽約前仲介人員確認甲經其子女(其他所有權人)委任簽約，惟簽約時即知甲未備妥其他所有權人之授權書，卻未向其他所有權人查證有無授權之真意及核對身分，即接受委託辦理簽約事宜，違反地政士法第 18 條規定，爰依地政士法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分。</p> <p><b>【案例二】</b> 地政士 B 自承因繼承人乙、丙等 2 人口頭表示全體繼承人均已同意辦理繼承登記，並交付相關戶籍謄本及印章，未再向其他繼承人查證有無委託之真意及核對身分，即接受委託辦理繼承登記，違反地政士法第 18 條規定，爰依地政士法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分。</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，並核對其身分後，始得接受委託，尤其非本人親自委託之案件，更應審慎確認委託人授權之真意，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。</p>
<p><b>地政士法第 26 條第 1 項：</b>「地政士受託辦理各項業務，</p>	<p>停止執行業務或除名</p>	<p>1</p>	<p>地政士 C 受繼承人丁所託申辦農地農用證明，為向其他繼承人索取報酬，明知未與丁就報酬達成合意，仍製作不實內容委託書以要求其他繼承人戊比照委託書條件支付報酬，使其他繼承人戊誤信上開委託內容，</p>	<p>地政士應秉持誠信精神，執行業務不得無故拖延，身為專業代</p>

## 新北市政府 105 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>不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」</p> <p><b>地政士法第 27 條第 1 款：</b>「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 或除名</p>		<p>同意將其等繼承土地持分移轉予地政士 C，以抵付報酬，是地政士 C 所為，涉刑法偽造文書罪部分，雖尚未判刑確定，惟該行為損及當事人財產權益，傷害地政士形象，已違反地政士法第 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。…」規定。（本案違反地政士法上義務之行為終了日，已罹於裁處權時效，故不予處分。）</p> <p>又地政士 C 續受繼承人委任辦理土地分割事宜，以前委託事項報酬未清為由，拖延辦理土地分割，並拒絕歸還辦理分割或分管所需土地所有權狀，繼承人為免遭課徵近 3000 餘萬遺產稅，分於 102 年 8 月刑事偵查過程中及 103 年 8 月以民事訴訟方式取回權狀，另委託其他地政士辦理分割事宜，始使稅額降為 180 餘萬。地政士 C 為他人處理事務而有違背任務之行為經臺灣高等法院刑事判決以背信未遂罪處斷，處有期徒刑 4 月，且已判決確定，違反地政士法第 26 條第 1 項及第 27 條第 1 款規定，爰依地政士法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 8 個月之處分。</p>	<p>理人，受委託為他人處理事務，不得有不正當行為或違反業務上之義務及違反法令執行業務。</p>
<p>地政士法第 26 條之 1：「<b>地政士應</b></p>	<p>新台幣</p>	<p>6 逾期申</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，每案皆各處以新</p>	<p>地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉</p>

## 新北市政府 105 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>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>3-15 萬元罰鍰<sup>註</sup></p>	報	臺幣 3 萬元罰鍰。	<p>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>												
		7 申報不實	<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 規定處以罰鍰，合計 7 案，皆處以新臺幣 3 萬元<sup>註</sup>。</p> <p><b>*地政士申報不實受裁罰之原因如下：</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">申報總價與契約書不符</th> <th style="text-align: center;">裁罰案件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（764 萬元），與契約書所載 980 萬元不符。</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>再次申報有誤，因申報作業一時不察，誤將契約書所載 1500 萬元誤植為 150 萬元。</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>誤將交易單價（85 萬元）申報為交易總價（480 萬 300 元）。</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（1,400 萬元），與契約書所載 1,800 萬元不符。</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>僅依賣方建商提供之實價登錄表逕為申報，未加以檢視登記案件實際移轉標的與契約書之差異，致申報之移轉權利持有誤，且房地交易總價 7,000</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table>		申報總價與契約書不符	裁罰案件數	誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（764 萬元），與契約書所載 980 萬元不符。	1	再次申報有誤，因申報作業一時不察，誤將契約書所載 1500 萬元誤植為 150 萬元。	1	誤將交易單價（85 萬元）申報為交易總價（480 萬 300 元）。	1	誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（1,400 萬元），與契約書所載 1,800 萬元不符。	1	僅依賣方建商提供之實價登錄表逕為申報，未加以檢視登記案件實際移轉標的與契約書之差異，致申報之移轉權利持有誤，且房地交易總價 7,000	1
		申報總價與契約書不符	裁罰案件數													
		誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（764 萬元），與契約書所載 980 萬元不符。	1													
		再次申報有誤，因申報作業一時不察，誤將契約書所載 1500 萬元誤植為 150 萬元。	1													
		誤將交易單價（85 萬元）申報為交易總價（480 萬 300 元）。	1													
		誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價（1,400 萬元），與契約書所載 1,800 萬元不符。	1													
僅依賣方建商提供之實價登錄表逕為申報，未加以檢視登記案件實際移轉標的與契約書之差異，致申報之移轉權利持有誤，且房地交易總價 7,000	1															

## 新北市政府 105 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
			萬元與實際成交金額 6,520 萬元不符。		
			再次申報有誤，將契約書所載 1 億 500 萬元誤植為 1 億 500 元。	1	
			再次申報有誤，將契約書所載 1,400 萬元誤植為 1,400 元。	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。」。