

新北市政府 104 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 9 條第 2 項：「…事務所或聯合事務所名稱及地址…變更時，地政士應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。」</p> <p>地政士法第 13 條：「地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。」</p>	<p>警告或申誠，並限期命其改正</p> <p>警告或申誠，並限期命其改正</p>	<p>1</p>	<p>地政士 A 開業事務所市招以「○幫代書事務所」為名，未載明「地政士」字樣，已違反地政士法第 13 條規定，又市招名稱與登記名稱「○邦地政士事務所」亦有不符，依地政士 A 說明，其於 101 年 11 月 1 日以「○邦地政士事務所」申請開業登記，開業後即與「○幫資產管理有限公司」共用辦公室迄今，是其設立市招「○幫代書事務所」已頗有時日，惟其遲至 103 年 11 月 3 日始向本府申請換發開業執照將事務所名稱變更為「○幫地政士事務所」，因未於事務所名稱變更之日起 30 日內向本府申請備查，違反地政士法第 9 條第 2 項規定，爰依地政士法第 44 條第 1 款規定，分就違反地政士法第 9 條及第 13 條規定各予以警告 1 次之處分。</p>	<p>1. 地政士之個人資料、事務所名稱、事務所地址、登記助理員變更時，應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。</p> <p>2. 地政士事務所名稱，應標明「地政士」之字樣。</p>
<p>地政士法第 17 條：「地政士應自己處理受託事務。但</p>	<p>警告或申誠，並限期命</p>	<p>1</p>	<p>地政士 B 受託辦理買賣登記案件，於 102 年 3 月 5 日簽約及 103 年 7 月 22 日買賣雙方到事務所協商當日皆由地政士之登記助理員處理，地政士 B 均未在場。另本府抽樣訪查地政士 B 所受理登記案，部份受託案件亦</p>	<p>地政士受理案件應自己處理受託事務，倘未能自行辦理，應經</p>

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
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。」	其改正		有非親自辦理之情形，是地政士 B 已違反地政士法第 17 條「未親自處理受託事務」之規定，爰依地政士法第 44 條第 1 款規定，予以申誡 1 次之處分。	委託人同意後，將業務委由其他地政士辦理。
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。」	申誡或停止執行業務	2	<p>【案例一】</p> <p>地政士 C 受託辦理買賣登記案件，簽約時係由其登記助理員處理，並自承係從買賣標的權狀正本及買賣雙方身分證件核對查明委託人為登記標的物之權利人，並未與登記權利人碰面以確實核對身分，違反地政士法第 18 條之規定，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>【案例二】</p> <p>甲稱父親(登記名義人)在大陸，故出具父親之授權書正本(甲為被授權人)、身分證影本、印鑑證明、印鑑章及所有權狀交付地政士 D 辦理贈與登記，地政士 D 依甲提供父親之印鑑證明核對授權書上所蓋印章相符，而接受委託。地政士 D 報稅完畢送登記機關登記時，印鑑證明經該所審查人員查證係屬偽造，經治安單位調查係甲竊取其父之權狀及證件，其</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

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			<p>父並無贈與之意。地政士 D 因甲持有登記名義人之印鑑章、印鑑證明(嗣經查證為偽造)、權狀及授權書，且與登記名義人為父女關係，未進一步以其他方式查證登記名義人身分及是否有贈與不動產與授權甲辦理登記之真意即接受委託，已違反地政士法第 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>	旨。
<p>地政士法第 25 條：「地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。前項紀錄簿，應至少保存十五年。」</p> <p>地政士法第 27 條第 3 款：「地政士不得有下列行為：... 三、以不正當方法招攬業務。...」</p>	<p>警告或申誡，並限期命其改正</p> <p>申誡或停止執行業務</p>	1	<p>乙開設代書事務所辦理借貸、債務整合業務，地政士 E 為利乙為其介紹客戶辦理登記，將其開業執照影本提供乙懸掛於事務所，圖以增加客源並藉此招攬地政士業務，已違反地政士法第 27 條第 3 款「以不正當方法招攬業務」規定，又地政士 E 自承其就信託、設定、塗銷等較簡易案件較少登載於業務紀錄簿，亦違反地政士法第 25 條「業務紀錄簿未記載受託案件辦理情形」規定，雖其陳稱未登載部分已補齊，經查對仍未完全改正，爰依地政士法第 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地政士受託辦理之案件，地政士應置業務紀錄簿，記載案件辦理情形，保存十五年。 2. 地政士不得將地政士證書、開業執照、會員證或標識以任何方式供他人使用。

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
<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>停止執行業務或除名</p>	<p>1</p>	<p>系爭不動產買賣契約約定應於全部買賣款項匯入履保專戶後始得過戶，惟地政士 F 在未確認履約保證程序是否完成及相關款項是否存入履保專戶或交付賣方之情形下，將不動產逕行申辦買賣登記，雖地政士 F 表示係因買賣雙方合意欲快速過戶，故口頭約定由買方以現金而不透過履保專戶繳付購屋價款，惟付款方式及修改契約之重要事項，依地政士之專業知識，應引導買賣雙方補充書面文件替代，以保障買賣雙方權益並杜絕爭議，是地政士 F 處理方式與地政士之專業有違，有地政士法第 26 條第 1 項所定「違反業務上應盡之義務」情形。另買賣雙方約定由地政士 F 辦理移轉登記事宜，地政士 F 因買方提出由其送件期能減少代書費用，考量既未納入執行業務所得，故同意由買方掛名送件，實際仍由地政士 F 陪同送領件並掌握案件進度，然地政士 F 基於得短報執行業務所得之考量，未經賣方同意，改由他人代理送件，同時違反地政士法第 17 條「應自己處理受託業務」及第 26 條第 1 項「不得有不正當行為」規定，依行政罰法第 24 條規定以罰則較重之地政士法第 26 條第 1 項處罰。又行政罰法第 25 條規定，數行為違反同一行政法上義務之規定者，應分別處罰之。本案因地政士 F 兩項執行業務行為違反地政士法第 26 條第 1 項規定，爰依地政士法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 4 個月之處分。</p>	<p>地政士執行業務應兼顧契約雙方權益，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。如買賣雙方協議有異於書面契約之處或屬重要事項，應引導雙方修改契約或補充書面文件替代。</p>

違反法規	處分	件數	案例	建議做法								
<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^註</p>	<p>4 逾期申報</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，每案皆各處以新臺幣 3 萬元罰鍰。</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>10 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 規定處以罰鍰，其中 9 案各處以新臺幣 3 萬元，1 案因違規案件達 12 件處以新臺幣 5 萬元^註，合計共 10 案。</p> <p>*地政士申報不實受裁罰之原因如下：</p> <table border="1" data-bbox="770 810 1771 1323"> <thead> <tr> <th data-bbox="770 810 1469 1007">申報總價與契約書不符</th> <th data-bbox="1469 810 1771 1007">裁罰案件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="770 1007 1469 1118"> <p>誤以他案之買賣貸款金額作為申報之房地交易總價(650 萬元)，與契約書所載 370 萬元不符。</p> </td> <td data-bbox="1469 1007 1771 1118"> <p>1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="770 1118 1469 1222"> <p>以公契金額為申報之房地交易總價(85 萬 3,301 元)，與契約書所載 184 萬元不符。</p> </td> <td data-bbox="1469 1118 1771 1222"> <p>1</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="770 1222 1469 1323"> <p>因申報作業一時不察，誤將契約書所載 480 萬元誤植為 700 萬元。</p> </td> <td data-bbox="1469 1222 1771 1323"> <p>1</p> </td> </tr> </tbody> </table>		申報總價與契約書不符	裁罰案件數	<p>誤以他案之買賣貸款金額作為申報之房地交易總價(650 萬元)，與契約書所載 370 萬元不符。</p>	<p>1</p>	<p>以公契金額為申報之房地交易總價(85 萬 3,301 元)，與契約書所載 184 萬元不符。</p>	<p>1</p>	<p>因申報作業一時不察，誤將契約書所載 480 萬元誤植為 700 萬元。</p>	<p>1</p>
		申報總價與契約書不符	裁罰案件數									
		<p>誤以他案之買賣貸款金額作為申報之房地交易總價(650 萬元)，與契約書所載 370 萬元不符。</p>	<p>1</p>									
<p>以公契金額為申報之房地交易總價(85 萬 3,301 元)，與契約書所載 184 萬元不符。</p>	<p>1</p>											
<p>因申報作業一時不察，誤將契約書所載 480 萬元誤植為 700 萬元。</p>	<p>1</p>											

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價，又因手誤為 1,380 萬元，與契約書所載 1,850 萬元不符。	1
			誤以買賣案件之貸款金額作為申報之房地交易總價(1,700 萬元)，與契約書所載 2,980 萬元不符。	1
			再次申報有誤，將契約書所載 660 萬元誤植為 920 萬元。	1
			誤以買賣案件之第一期款作為申報之房地交易總價(15 萬 6,800 元)，與契約書所載 31 萬 3,600 元不符。	1
			再次申報有誤，誤以他案契約書所載 1,035 萬元作為申報之房地交易總價，與契約書所載之 1,650 萬元不符。	1
			12 案皆以公契金額為申報房地交易總價，與契約書所載金額不符。	12
			本案因有多位權利人致買賣案件有多份私契，申報房地交易總價 806 萬 5,015 元，為部分私契價格所合計，與所有私契加總金額 2,419 萬 5,045 元不符。	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。」。