

新北市政府 103 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 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>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</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>賣方申訴地政士 A 與其不具有委任關係亦素未謀面，卻就其名下不動產代理申請抵押權設定及買賣登記，經地政士 A 說明其係受買方委託，簽訂不動產買賣契約書當日因事未能前往，故委由其登記助理員前往處理簽約事宜並核對當事人身分，簽約地點選擇在公證人之事務所，由公證人於契約作成有法律效力之公證書。地政士 A 既受託辦理訂約事宜，本應親自處理受託事務，惟其自承未與賣方碰面，簽約當日係委由登記助理員處理簽約事宜，又買賣契約雖由公證人於法定權限內核對契約雙方之身分，惟地政士 A 仍未能以當事人已辦理公證即得免除核對當事人身分之義務，縱簽約當日另委其未具地政士身分之登記助理員查對當事人身分，對委託人或標的物權利人之權益尚欠缺保障，是其已違反地政士法第 17 條及第 18 條規定，爰依同法第 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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委託人同意後，將業務委由其他地政士辦理。 2. 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。又登記原因證明文件縱經公證，地政士仍應

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
得接受委託。」				核對當事人身分，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。
地政士法第 27 條第 1 款及第 6 款：「地政士不得有下列行為：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。」	停止執行業務或除名	1	系爭土地係多人共有，地政士 B 先後以本人及其前配偶甲之名義，向共有人乙、丙購買渠等所有之應有部分，因無法依土地法之規定提出已通知優先購買人承受之證明文件，竟偽以贈與為原因，向地政事務所申辦該筆土地應有部分之所有權移轉登記，經不知情之地政事務所承辦公務員以電腦登記方式登載於職務上所掌土地登記之電磁紀錄準公文書上，足生損害於地政機關對於土地登記管理及所有權狀發給、註銷之正確性與優先承買權人之優先承買權益，貳罪各經法院處有期徒刑之刑責。地政士 B 雖強調該兩案係購買土地自辦案件，非地政士執行業務，惟查兩案其一為甲與丙之贈與案件，並由地政士 B 代理申請，且未切結確未收取報酬，是其已違反地政士法第 27 條第 1 款及第 6 款規定，爰依同法第 43 條第 1 項第 3 款及第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 1 年之處分。	地政士執行業務應遵守相關法令規定，並本於專業能力依實辦理地政士業務。

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
<p>地政士法第 27 條第 4 款：「地政士不得有下列行為：... 四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。...」</p>	<p>申誡或停止執行業務</p>	<p>2</p>	<p>【案例一】 地政士 C 以「○代書」名義於報紙刊登「房屋土地/銀行民間 1.2.3 胎」、「利息一分」、「持分可借、撥款迅速」等宣傳性廣告，另其開業事務所門口標示有「銀行各項貸款」、「房地一二三胎」字樣，雖地政士 C 表示廣告內容均屬代理客戶辦理抵押權設定案件，為地政士法第 16 條所訂之業務範圍，惟依內政部 100 年 11 月 24 日內授中辦地字第 1000050142 號函規定，地政士刊登借（貸）款業務之廣告，係屬地政士法定業務範圍以外之宣傳性廣告，是其確有違反地政士法第 27 條第 4 款規定，爰依同法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分。</p> <p>【案例二】 地政士 D 於其事務所網站服務項目刊登「企業主(公司)貸款」、「土地/房屋(民間二胎貸款)」、「房貸增額專案、額度高利率低」等宣傳性廣告，經地政士 D 坦承網頁之貸款廣告為其刊載，又貸款業務廣告依內政部 100 年 11 月 24 日內授中辦地字第 1000050142 號函規定係屬地政士業務範圍以外之宣傳性廣告，是其確有違反地政士法第 27 條第 4 款規定，爰依同法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分。</p>	<p>借(貸)款業務非地政士法第 16 條規定地政士得執行之業務，是地政士不得為借(貸)款業務之宣傳性廣告。</p>

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>丁經買方戊授權向賣方己、庚、辛等 3 人承購 21 筆土地，由地政士 E 及其登記助理員壬協助簽立不動產買賣契約書，嗣經地政士 E 代辦移轉登記予戊，惟戊後續發現所承購之 a、b、c 地號 3 筆土地契約所載面積與實際登記面積不符，經其計算有買賣面積短缺及溢付買賣價金情形。嗣後丁、戊多次以存證信函通知地政士 E、壬及賣方己等 3 人返還其溢付款項，經地政士 E 及壬以存證信函通知溢付價款需扣抵部分款項，並欲將賣方己所有之 a-1、a-2 地號等 2 筆土地(自 a 地號逕為分割)持分移轉予戊抵扣溢付款項，地政士 E 及壬並於未經丁、戊之同意下，將賣方己所有 a-1、a-2 地號土地於辦理移轉登記予戊。</p> <p>地政士 E 身為專業代理人受契約雙方委託代辦移轉登記，卻未於辦理買賣登記時核對出契約附表所載面積與登記面積不符，致生檢舉人丁、戊所稱買賣坪數短缺及溢付價金糾紛，顯有疏失。又地政士 E 之登記助理員壬雖以通訊軟體聯繫丁取得登記名義人戊之身分證影本，惟丁、戊嗣後已另以存證信函明確告知 a-1、a-2 地號等 2 筆土地未在合約範圍內，故不同意辦理過戶，地政士 E 既受買賣雙方之委任，明知買方就買賣標的已有爭議，即應暫緩辦理移轉登記協調雙方釐清，惟其仍自行製作買賣契約書逕至地所送件辦理買賣登記，疏於考量一</p>	<p>地政士為專業代理人，應誠實公正執行業務，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。</p>

違反法規	處分	件數	案例	建議做法
			<p>經登記完成即生物權變動之效力，影響雙方權益。因地政士 E 執行業務有明顯疏失，違反地政士法第 26 條第 1 項之規定，爰依地政士法第 43 條第 1 項第 3 款及第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 2 月之處分。</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^註</p>	<p>14 逾期未 申報</p> <p>3 申報不 實</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 10 案每案各處新臺幣 3 萬元；3 案因係屬逾期未申報連續處罰處新臺幣 6 萬元^註；1 案因違規案件 21 件以上處新臺幣 6 萬元^註。</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；3 案皆屬交易總價金額與契約書所列金額不符處以新臺幣 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>

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="833 354 1765 871"> <thead> <tr> <th data-bbox="833 354 1617 418">申報總價與契約書不符</th> <th data-bbox="1617 354 1765 418">裁罰件數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="833 418 1617 552">申報房地交易總價金額為 9 億 1,938 萬 1,393 元與契約書 260 萬元不符。</td> <td data-bbox="1617 418 1765 552">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="833 552 1617 743">查獲件數共計 3 件，其中錯誤情形分別為總價 2,500 萬申報成 1,750 萬；總價 2,000 萬申報成 1,400 萬及總價 1,700 萬申報成 1,190 萬。</td> <td data-bbox="1617 552 1765 743">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="833 743 1617 871">申報房地交易總價金額為 4,716 萬元與出售國有土地產權移轉證明書所載 4,377 萬 130 元不符。</td> <td data-bbox="1617 743 1765 871">1</td> </tr> </tbody> </table>	申報總價與契約書不符	裁罰件數	申報房地交易總價金額為 9 億 1,938 萬 1,393 元與契約書 260 萬元不符。	1	查獲件數共計 3 件，其中錯誤情形分別為總價 2,500 萬申報成 1,750 萬；總價 2,000 萬申報成 1,400 萬及總價 1,700 萬申報成 1,190 萬。	1	申報房地交易總價金額為 4,716 萬元與出售國有土地產權移轉證明書所載 4,377 萬 130 元不符。	1	
申報總價與契約書不符	裁罰件數											
申報房地交易總價金額為 9 億 1,938 萬 1,393 元與契約書 260 萬元不符。	1											
查獲件數共計 3 件，其中錯誤情形分別為總價 2,500 萬申報成 1,750 萬；總價 2,000 萬申報成 1,400 萬及總價 1,700 萬申報成 1,190 萬。	1											
申報房地交易總價金額為 4,716 萬元與出售國有土地產權移轉證明書所載 4,377 萬 130 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。」。

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。