

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關民國108年7月29日108年度地懲字第7號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本市建成地政事務所於民國（下同）108年5月22日接獲案外人○○○（下稱○君）異議書表示，其從未委託訴願人辦理本市大安區○○路○○巷○○號○○樓及○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋）移轉過戶等語。經該所查得系爭房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）原為被繼承人○○○所有，訴願人以代理人身分，代理繼承人○君、○○○與○○○向該所以 107年大安字第xxxxxx號登記案申辦公同共有繼承登記，並於107年6月20日辦竣登記；嗣訴願人復以代理人身分代理○君、○○○與○○○檢具臺灣臺北地方法院 108年1月7日核發之調解筆錄向該所以 108年建大字第xxxxxx號、第xxxxxx號及第xxxxxx號登記案連件申辦撤銷登記、剩餘財產差額分配及調解繼承登記，並於108年4月9日辦竣登記；惟因107年大安字第xxxxxx號及 108年建大字第xxxxxx號登記案申請書表蓋有○君印章，訴願人涉有違反地政士法第18條規定，乃以108年5月27日北市建地登字第10870082971號函移請原處分機關辦理。
- 二、嗣原處分機關以108年5月30日北市地登字第1086012007號函請訴願人就上情提出說明，並提供相關證明文件，訴願人以 108年6月6日函表示，於107年4月24日接受繼承人○○○與○○○之委託辦理系爭房地之公同共有繼承登記；由於○君無法會同辦理登記，無○君私章案件無法進行；○君 107年獲得物權利益時並無反對意思表示，綜觀登記完竣結果，○君之權益並未受損等語。原處分機關依相關資料查得○君並未委託訴願人申辦登記及代刻印章，訴願人涉違反地政士法第18條及第26條第 1項規定，乃以108年6月18日北市地登字第1086013622號函通知訴願人於20日內提出答辯及相關證明文件，逾期未提出或說明無理由將逕依規定辦理。訴願人以108年6月25日函表示答辯內容詳如108年6月6日函之內容，且○君在此2案件的權益並無受到任何損害等語。嗣經原處分機關於108年7月15日召開臺北市地政士懲戒委員會（下稱懲委會）第35次會議，審議後決議被付懲戒人即訴願人違反地政士法第18條及第26條第 1項之規定屬實，爰依地政士法第44條第1款規定（註：原處分機關嗣以108年7月29日北市地登字第10860186992號函通知訴願人係依地政士法第44條第2款規定辦理），應予停止執行業務3個月，並作成108年7月29日108年度地懲字第7號懲戒決定書：「被付懲戒人○○○應予停止執行業務 3個月。」（下稱懲戒決定書；懲戒決定書因誤繕訴願人代理登記案類型，業經原處分機關以 108年8月7日北市地登字第10860196042號函更正在案）該懲戒決定書於108年 7月30日送達，訴願人不服，於108年8月6日向本府提起訴願，8月16日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、按地政士法第 3條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；……。」第16條規定：「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請

與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」第18條規定：「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。」第26條第1項規定：「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。」第43條第1項規定：「地政士之懲戒處分如下：一、警告。二、申誡。三、停止執行業務二月以上二年以下。四、除名。」第44條規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：.....二、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。三、違反.....第二十六條第一項.....規定者，應予停止執行業務或除名。」第45條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應設立地政士懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之：一、公會代表二人。二、人民團體業務主管一人。三、地政業務主管三人。四、社會公正人士二人。」第46條規定：「地政士有第四十四條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。」第47條第1項規定：「懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於二十日內提出答辯書或到會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。」

臺北市地政士懲戒委員會作業要點第1點規定：「臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理本市地政士懲戒事宜，依地政士法第四十五條規定，設立臺北市地政士懲戒委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第2點規定：「本會置委員九人，主任委員由本局局長兼任，副主任委員一人，由局長指派之副局長兼任，其餘委員由本局就下列有關人員聘（派）兼之：（一）地政士公會代表二人。（二）人民團體業務主管一人。（三）地政業務主管二人。（四）社會公正人士二人（含法律專家學者一人）。前項委員任期三年，任期屆滿得續聘（派）之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退；任期內出缺時，得補行遴聘（派）至原任期屆滿之日止。全體委員任一性別比例不得低於委員總數三分之一。」第3點第1項、第2項、第4項規定：「本會會議視業務需要不定期召開；會議由主任委員擔任主席.....。」「.....本會會議應有三分之二以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上同意，始得作成決議；其決議事項，以本局名義行之。」「本會審議時，得邀請有關機關、團體或人員列席說明，並於說明後離席。」第6點規定：「本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之：（一）將懲戒事由通知被付懲戒人，並限期於二十日內提出答辯書或到會陳述。（二）提付本會審議。（三）製作懲戒決定書。本會審議時，應參酌機關、團體或人員提報之事實、證據及被付懲戒人所提答辯書或到會陳述之內容；被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。」第7點規定：「本會懲戒決定書應記載下列事項：（一）被付懲戒人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號及開業執照字號、住所或居所。（二）被付懲戒人事務所名稱及地址。（三）主文、事實、理由及法令依據。（四）出席委員姓名，並加蓋本局印信。（五）決定書字號及年、月、日。（六）不服懲戒決定之救濟方法、期間及其受理機關。」

臺北市政府 104年8月20日府地開字第10432174500號公告：「主旨：公告地政士法第28

條、第45條、第46條、第48條、第49條、第50條、第51條、第51條之 1所定本府業務權限，自中華民國 104年9月1日起委任本府地政局辦理。.....。」

- 二、本件訴願理由略以：懲戒決定書所載買賣登記案件，明顯與事實不符；公同共有繼承登記案中，根本不需要○君委託，亦無需使用其印章，只是在申請書上誤載○君姓名之過失，何來違反地政士法第18條之說？訴願人接受公同共有繼承登記之委託及辦理撤銷登記案，並無不正當行為，無違反同法第26條第 1項之規定；為順利處理委託案件必須採取信賴原則，訴願人接受○○○、○○○ 2人之委託，委託書上明確授權訴願人代為刻章，縱訴願人有誤植○君姓名於土地登記申請書內之過失，但地政士法第26條中所謂不正當行為，不應適用於依信賴原則辦理案件；決定書內容完全忽略○君默示意思表示及事後承認之法律效果，○君並無提出瑕疵或反對的意思表示，公同共有繼承登記完畢後，所有代刻私章均已歸還，○君應知情，自登記完畢後 1年，並無反對之表示，此默示足以構成事後承認委託訴願人辦理公有共同登記；撤銷登記案使用之印章，乃家屬所交付，訴願人無理由不使用該印章；整起案件事實證明，並無任何受害人，更無任何損害，這樣的懲處已導致訴願人生活家計陷入困頓。
- 三、查本市建成地政事務所接獲○君提出之異議書表示其從未委託訴願人辦理系爭房地移轉過戶案件，經該所查得訴願人涉有違反地政士法，乃移請原處分機關辦理；嗣原處分機關懲委會於108年7月15日召開第35次會議審議後，決議訴願人違反地政士法第18條及第26條第1項之規定屬實，應予停止執行業務3個月，並作成懲戒決定書；有○君異議書、本市建成地政事務所 108年5月27日北市建地登字第10870082971號函、原處分機關懲委會108年7月15日第35次會議紀錄及簽到表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張懲戒決定書所載買賣登記案件有誤；公同共有繼承登記案不需要○君委託，亦無需使用其印章，於申請書中誤載○君姓名，雖有過失，尚無違反地政士法第18條規定；訴願人接受其他繼承人辦理公同共有繼承登記之委託及辦理撤銷登記案，並無不正當行為，無違反同法第26條第 1項之規定；縱訴願人有誤植陳情人之姓名於土地登記申請書內之過失，但地政士法第26條中所謂不正當行為，不應適用於依信賴原則辦理之案件；懲戒決定書忽略○君默示意思表示及事後承認委託訴願人辦理公有共同登記之法律效果；整起案件並無任何受害人受損害云云。經查：
- (一) 按行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之，為行政程序法第101條第1項所明定。懲戒決定書將訴願人代理「繼承及撤銷」登記案件誤繕為代理「買賣」登記案件部分，原處分機關業以 108年8月7日北市地登字第10860196042號函更正在案，該函並於108年 8月16日送達訴願人，合先敘明。
- (二) 次按地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標之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；其受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務；違者，應予申誡、停止執行業務或除名；地政士法第18條、第26條第 1項、第44條第2款、第3款定有明文。
- (三) 再按原處分機關為處理地政士懲戒等事項，設置懲委會；懲委會置委員 9人，由原處分機關局長兼任主任委員，副主任委員 1人，由局長指派之副局長兼任，其餘委員由公會代表2人、人民團體業務主管1人、地政業務主管2人及社會公正人士2人任之；全體委員任一性別比例應佔全體委員總數三分之一以上；會議由主任委員擔任主席，應有三分之二以上委員出席始得開會；出席委員三分之二以上同意，始得作成決議；揆諸臺北市地政士懲戒委員會作業要點第2點及第3點等規定自明；依卷附資料顯示，原處分機關於召開第35次懲委會前，除已通知訴願人提出答辯外，並請訴願人於開會當天到場陳述；依原處分機關懲委會委員名冊，及108年7月15日懲委會第35次會議紀錄

、簽到表等影本顯示，懲委會委員計有9位（含主任委員），該次會議有7位委員親自出席，是本件懲委會之設立及開會、決議，尚符合上開規定。

- (四) 復查108年7月15日懲委會第35次會議紀錄，該次會議作成決議：「被付懲戒人○○○到場陳述意見.....故被付懲戒人違反地政士法第18條及第26條第1項之規定屬實，爰依地政士法第44條第1款規定應予停止執行業務3個月。」嗣並作成懲戒決定書，其理由欄記載略以：「.....二、本案被付懲戒人○○○到場陳述意見，自承其代理申請本市107年大安字第xxxxxx號繼承登記案及108年建大字第003750號撤銷登記案，登記申請書件所蓋申請人○○○印章，確未受當事人○○○委託辦理業務，當事人○○○亦未同意代刻印章。故被付懲戒人違反地政士法第18條及第26條第1項之規定屬實。三、綜上，被付懲戒人未確實核對身分及未經委託代刻印章以為登記案件之用，違反地政士法第18條及第26條第1項規定，爰依同法第44條第1款規定懲戒如主文。....」(因懲戒決定書誤載依地政士法第44條第1款規定懲戒，業經原處分機關以108年7月29日北市地登字第10860186992號函說明一載明為同法第44條第2款規定)經查本件原處分機關懲委會之設置及開會、決議，無組成不合法、違反正當法律程序、認定事實錯誤、違反行政法上一般原理原則或其他顯然錯誤的判斷之情事。準此，懲委會審認訴願人未受當事人○君委託辦理業務，○君亦未同意其代刻印章，違反地政士法第18條及第26條第1項規定，停止訴願人執行業務3個月之決議，自應予以尊重。訴願主張，不足採據。又本件原處分機關以訴願人未確實核對身分及未經委託代刻印章以為登記案件之用，違反地政士法第18條及第26條第1項規定，應依同法第44條第2款及第3款規定予以懲戒，惟原處分機關僅依同法第44條第2款規定懲戒訴願人停止執行業務3個月，雖有不當，惟與依同法第44條第2款及第3款規定予以懲戒停止執行業務之結果並無二致。從而，依訴願法第79條第2項規定：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」懲戒決定書命訴願人停止執行業務3個月之處分，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第79條第1項及第2項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧 (公出)
委員 張 慕 貞 (代行)
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝

中華民國 108 年 11 月 11 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。(臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號)