關於「律師辦理土地登記業務須依土地登記專業代理人管理辦法等有關規定，請領土地登記專業代理人證書及申辦開業登記」事宜，因案涉土地法第三十七條之一第二項、第三項與律師法第二十條第二項、第三項規定之適用疑義

發文機關：內政部

發文字號：內政部 84.05.05. (84) 台內地字第8476808號

發文日期：民國84年5月5日

主旨：關於「律師辦理土地登記業務須依土地登記專業代理人管理辦法等有關規定，請領土地登記專業代理人證書及申辦開業登記」事宜，因案涉土地法第三十七條之一第二項、第三項與律師法第二十條第二項、第三項規定之適用疑義乙案，敬請 鑒核。

說明：

- 一、依據本部八十四年四月十七日召開之「研商律師辦理土地登記業務有關法令適用或配合事宜」會議紀錄五、結論(二)辦理。(如附件一)
- 二、按土地法第三十七條之一第二項、第三項規定，自民國八十五年一月一日起非土地登記專業代理人擅自以代理聲請土地登記事務為業者，其代理聲請土地登記之件，登記機關不予受理；準此，依現行有關法令規定，關於律師自八十五年一月起辦理土地登記業務應如何規範？本部曾於八十三年八月二日邀集法務部(未派員)、省市政府地政處、律師公會全聯會及代理人公會研商獲致結論略以「……。律師辦理土地登記業務為便於基層地政事務所執行土地登記專業代理人管理辦法之規定，仍應請領土地登記專業代理人證書，其中有關開業之規定如其律師業務已辦畢開業登記，則可免再辦理土地登記專業代理人之開業登記，有關細節規定，由內政部修正土地登記專業代理人管理辦法訂定之。」並以本部八十三年八月二十三日台內地字第八三八三七四八號函請有關單位查照在案(如附件二)，惟會後經本部就本案再予仔細縝密研究，曾以八十三年十二月二十二日台內地字第八三九〇六五八號函請法務部表示意見(如附件三)；並經法務部八十四年二月四日法八四律決字第〇二五五〇號函復到部(如附件四)。為期審慎周延，本部爰就「律師辦理土地登記業務有關法令適用或配合事宜」擬具討論提案甲、乙、丙案邀集有關機關研商(如附件五)。合先陳明。
- 三、案經本部於八十四年四月十七日邀集考試院考選部、法務部及省市政府地政處研商獲致結論：「
 - (一) 律師辦理土地登記業務須依土地法及土地登記專業代理人管理辦法等有關規定，請領土地登記專業代理人證書及申辦開業登記。其理由如次：
 1. 土地登記專業代理人係為專門職業人員，其資格之取得應依「專門職業及技術人員考試法」之規定，參加考試或檢覈及格而取得。以貫徹考選部多年建立之專門職業及技術人員證照制度。
 2. 土地法第三十七條之一第二項已有明定「土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。……。」同條第三項規定「非土地登記專業代理人擅自以代理聲請土地登記為業者，其代理聲請土地登記之件，登記機關應不予受理。」
 3. 律師法第二十條第三項規定「律師辦理前項事務(係指土地登記等業務)，應遵守有關法令規定，如有違反，應依有關法令處理。」依上開規定，律師辦理土地登記業務，似仍應遵守土地法及土地登記專業代理人管理辦法等有關規定，請領土地登記專業代理人證書及申辦開業登記(法務部八十二年三月十日法八十二律字第〇四八八六號函參照)。而請領土地登記專業代理人證書，除以

未具有土地登記專業代理人管理辦法第五條第一項各款所定之消極資格外，尚須符合同辦法第四條各款所定積極資格之一，即須經專業代理人考試或檢覈及格者或領有直轄市、縣（市）政府核發土地代書人登記合格證書者或……等，始得請領。故律師法第二十條第二項雖規定律師得辦理土地登記事務，惟律師如未依土地法第三十七條之一第二項規定，經專業代理人考試及格或檢覈考試，並依上開土地登記專業代理人管理辦法第四條、第五條及第八條之規定，請領土地登記專業代理人證書及申辦開業登記，而以代理申請土地登記事務為業者，即與土地法第三十七條之一第二項規定有違，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。

4. 「土地登記專業代理人係屬專門職業，依憲法第八十六條第二款規定，其執業資格應依法考選銓定之。……」（參照司法院大法官議決釋字第三五二號解釋）

（二）前開結論，涉及土地法第三十七條之一第二項、第三項與律師法第二十條第二項、第三項規定之適用疑義，為期縝密，須報行政院核示。」

四、檢陳「研商律師辦理土地登記業務有關法令適用或配合事宜」會議發言要點乙份（如附件一）。