

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

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 112年9月20日112年度地懲字第4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、訴願人為地政士，受託辦理不動產買賣業務。原處分機關於民國（下同）111年12月26日接獲案外人○○○（下稱○君）陳情買賣房屋消費爭議，指陳訴願人於（111年10月31日）辦理本市信義區○○路○○巷○○弄○○號○○樓不動產（下稱系爭不動產，為案外人○○○、○○○及○君等3人所有，權利範圍各1/3）買賣契約（私契）簽訂時，未告知○君，即涉有辦理簽約時未向○君進行授權確認及未依地政士法規定核對簽約當事人身分等情事。經原處分機關以112年1月12日北市地測字第1126001081號函（下稱112年1月12日函）請訴願人陳述意見，訴願人以112年1月19日函表示，簽約當時經○○○致電○君，藉擴音方式確認○君確有授權○○○處理出售系爭不動產事務，並出具系爭不動產買賣契約、授權書及協議書等。復經○君於112年2月15日、112年2月16日以書面表示，其並未於簽約時接到訴願人之查核電話，且授權書之立授權書人欄位係由被授權人○○○簽名，而非由○君本人簽名。原處分機關再以112年2月21日北市地測字第1126003029號函（下稱112年2月21日函）、112年3月20日北市地測字第1126005561號函（下稱112年3月20日函）請訴願人及○君說明，經訴願人以112年3月8日函表示，授權書上半部所載「○○○」為○君本人親簽，且○君委託○○○地政士提供印鑑證明正本及蓋印鑑章用印皆為真正，另訴願人向本市松山地政事務所（下稱松山地政）申辦系爭不動產買賣所有權移轉登記予案外人○○○所有一案，○君本有提出異議，嗣已撤銷異議，讓房屋順利交屋，足證其有依照地政士法規定接受委託等；及經○君以112年3月27日書面重申前開說明。
- 二、嗣原處分機關於112年5月12日召開臺北市地政士懲戒委員會（下稱懲委會）第41次會議，經審議後決議訴願人受託辦理系爭不動產買賣業務，未確實核對權利人身分始接受委託，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，原處分機關乃據以作成112年9月20日112年度地懲字第4號懲戒決定書（下稱原處分）：「被付懲戒人違反地政士法第18條規定，依本法第44條第2款規定予以申誡1次。」原處分於112年9月21日送達。訴願人不服，於112年10月12日向本府提起訴願，112年10月18日補充訴願資料，112年11月23日

補充訴願理由，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 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 條第 2 款規定：「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。」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、本件訴願及補充理由略以：111 年 10 月 31 日當日○君未親自到場，訴願人曾要求○○○透過電話確認○君身分及意願，但訴願人查核發現○○○提出之授權書不完整，買方○○○、賣方○○○及○○○等 3 人仍決定先行委託訴願人代為填寫系爭買賣契約，待賣方補齊相關文件後，再行委託訴願人辦理後續登記事宜，訴願人於 111 年 10 月 31 日僅係受上開 3 人委託依地政士法第 16 條第 6 款代理撰擬不動產契約或協議事項，○君顯非地政士法第 18 條之委託人，姑不論訴願人是否有核對其身分，均無從違反該條規定；訴願人於 111 年 11 月 21 日致電○君表示其確有意願出售系爭不動產，並委託訴願人代辦後續不動產登記事宜，訴願人始於 111 年 11 月 27 日開始製作移轉契約即公契，112 年 1 月 18 日○君更在訴願人邀請下親自至地政機關完成過戶手續；原處分未詳加區分前後時間點、不同委託人及訴願人分別受託辦理之業務事項，遽稱訴願人於 111 年 10 月 31 日未核對非委託人之○君身分有違地政士法第 18 條規定，顯有違誤，請撤銷原處分。
- 三、查訴願人受託辦理系爭不動產買賣業務，未確實核對權利人身分始接受委託，經原處分機關懲委會於 112 年 5 月 12 日召開第 41 次會議審議後，決議訴願人違反地政士法第 18 條之規定，應予申誡 1 次；有原處分機關 112 年 1 月 12 日函、112 年 2 月 21 日函、112 年 3 月 20 日函、訴願人 112 年 1 月 19 日函、112 年 3 月 8 日函、○君 112 年 2 月 15 日、16 日、112 年 3 月 27 日書面說明、原處分機關懲委會 112 年 5 月 12 日第 41 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 111 年 10 月 31 日係受買方○○○、賣方○○○、○○○等 3 人委託依地政士法第 16 條第 6 款代理撰擬不動產契約或協議事項，○君顯非地政士法第 18 條之委託人，姑不論其是否有核對○君身分，均無從違反該條規定；其於 111 年 11 月 21 日致電○君表示確有意願出售系爭不動產，並委託代辦後續不動產登記事宜，其始於 111 年 11 月 2

7日開始製作移轉契約即公契，112年1月18日○君更親自至地政機關完成過戶手續；原處分未詳加區分前後時間點、不同委託人及其分別受託辦理之業務事項，遽稱其於111年10月31日未核對非委託人之○君身分有違地政士法第18條規定，顯有違誤。經查：

- (一) 按地政士得執行代理申請土地登記事項、代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證等業務；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；違者，應予申誡或停止執行業務；地政士法第16條第1款、第6款、第7款、第18條、第44條第2款定有明文。
- (二) 次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，其餘委員由地政士公會代表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（含法律專家學者1人）任之；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41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112年5月12日懲委會第41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8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。
- (三) 復查112年5月12日懲委會第41次會議紀錄，該次會議作成決議：「被付懲戒人於受託辦理案房屋買賣業務，未確實核對權利人身分始接受委託，違反地政士法第18條規定，依同法第44條第2款規定予以申誡1次。」原處分機關乃據以作成原處分；復依原處分機關112年11月1日北市地測字第1126024303號函所附訴願答辯書理由三（三）記載略以：「……查本案○君於111年12月26日陳情表示未曾獲悉簽署私契或經訴願人以電話確認授權，爰向本局陳情訴願人以上行為及違反地政士法相關規定……112年5月12日提出答辯書（所載日期為112年5月11日）親自到會說明略以：『三、……買賣雙方於民國111年10月31日簽屬不動產契約書，除○○○未到現場外，其餘委託人皆親自出席，期間被付懲戒人經委託人之一之○○○致電○○○，以擴音方式向○○○確認其為不動產所有權人且有出售及委託○○○之意思；且被付懲戒人並於電話中要求○○○提供其身分證以核實身分，經○○○拍照傳送取得前開身分證文件……足堪被付懲戒人以核實○○○身分及其出售與授權真意……』……惟查買賣雙方簽訂私契內容，確實委由訴願人代辦案涉房屋買賣業務，訴願人於受託辦理事務時，僅憑未有授權人簽名之授權書，勘認已取得未會同之授權人（即○君）意思表示，而未核對其身分並確認真意。……以上事實經本市地政士懲戒委員會第41次會議認定訴願人接受委託時未確實核對委託人屬實……。」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，懲委會審認訴願人於受託辦理業務時，未確實核對權利人身分始接受委託，違反地政士法第18條規定，予以訴願人申誡1次，自應予以尊重。

(四) 復依卷附 111年10月31日系爭不動產買賣契約(私契)影本所載，該契約甲方(即買方)為案外人○○○、乙方(即賣方)為案外人○○○、○○○及○君，其第6條約定：「產權移轉及貸款作業一、買賣標的之產權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經甲、乙雙方同意共同授權由○○○地政士……依本約之約定辦理之。」其立契約書人欄位有甲乙方簽章、特約地政士即訴願人用印、經紀營業員用印、經紀業公司用印；及同日協議書記載：「……賣方因出售標的……與買方達成出售合意，惟於簽訂不動產買賣契約書……時賣方代理權相關文件尚未備齊……買方同意由賣方代理人與買方先行簽約，但賣方應於民國 111年11月10日前親自於買賣契約簽名或提供完整授權文件(身分證、授權書、印鑑證明)予地政士……賣方代理人保證如期補正，若未能如期補正，賣方代理人同意比照買賣契約對買方負違約責任……」訴願人並於見證人欄位用印，顯示於 111年10月31日，現場出席之人員(即案外人○○○、○○○、○○○等 3人)已達成合意簽訂系爭不動產買賣契約(私契)，其中約定甲乙雙方委託訴願人辦理產權移轉登記等事宜，並已由含訴願人在內之人於契約上用印，惟因○○○尚有欠缺○君代理權相關文件之問題，故另立協議書約定補正及違約責任，足見訴願人於現場已係在處理不動產買賣契約簽訂見證等事宜，而非僅受○○○、○○○、○○○等 3人委託代理撰擬不動產契約或協議；○君既為上開契約所載系爭不動產賣方及委託訴願人辦理產權移轉登記之人之一，訴願人於受託辦理系爭不動產買賣業務時，除應查明○君確為登記標的之權利人外，亦應確實核對其身分無誤，始得辦理，此誠屬地政士受託時必要之責任，方能確保不動產交易安全及委託人權益，又地政士法第18條規定應確實核對權利人身分，並未區分簽訂公契或私契而有不同；本件訴願人於 111年10月31日受託辦理系爭不動產買賣業務時，未確實核對○君身分並確認其真意，業如前述，且難以嗣後另獲委託始製作公契等為由，而邀免責。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人申請陳述意見及言詞辯論一節，查本案業依訴願人之申請，經本府訴願審議委員會於 113年1月8日進行言詞辯論在案，就其權益保障已屬完備，尚無再行陳述意見之必要，併予指明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 113 年 1 月 12 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）