

## 臺北市地政士懲戒案例

## 95 年至 109 年地政士懲戒案總表

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
1	95 年 第 1 次	地政士 A 代理、地政士 B 複代理申辦買賣登記，於受託辦理案件時，顯有未查明委託人是否確為登記標的物之權利人（或權利關係人）並核對身分即接受委託業務之情形。	地政士法第 18 條	A 申誡 2 次 B 申誡 1 次
2	95 年 第 1 次	地政士代理申辦買賣登記，未查明委託人身分即接受委託業務並交由未具地政士資格職員辦理之行為，確有疏失，並因而未能辨識出以其專業即可察覺有異之文件，違反其業務上應盡之義務，致損害委託人之權益。	地政士法 17 條、第 18 條、第 26 條第 1 項	停止執行業務 2 個月
3	96 年 第 2 次	地政士之事務所地址變更，未依法向主管機關申報備查，實際執行業務之處所並未標明地政士之名稱，且未依規定於事務所適當處標明受託收取費用之標準，亦未於接受委託人之有關文件時，掣給收據並於業務紀錄簿記載受託案件之辦理情形。	地政士法第 9 條第 2 項、第 12 條、第 13 條、第 23 條、第 24 條第 1 項、第 25 條	警告 1 次
4	96 年 第 3 次	地政士憑買受人單方表示已獲所有權人委託授權並提出所有權人辦理過戶應備文件，即代理申辦買賣登記，明顯未受出賣人委託及未核對身分。	地政士法第 18 條	申誡 1 次

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
5	97 年 第 5 次	地政士代理申辦抵押權設定登記，未曾見過登記案委託人亦未核對身分。	地政士法第 18 條	申誡 1 次
6	97 年 第 5 次	甲、乙自行招攬登記業務，完成前置作業再將登記案件交地政士送地政事務所收件，費用由甲、乙 2 人逕向委託人收取，再按件計酬付予地政士，且地政士默許甲、乙 2 人以其名義設招牌，已明顯違反地政士法及地政士倫理規範規定。	地政士法第 12 條、第 18 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 2 款地政士倫理規範第 22 條	停止執行業務 6 個月 附帶決議： 甲、乙等 2 人涉違反地政士法第 49 條規定移行為地主管機關處理。
7	98 年 第 6 次	地政士代理申請登記原案影本，所附原案當事人甲身分證影本涉偽變造，地政士列席陳述係依客戶乙所提供身分證影本辦理，但未曾見過甲，明顯未核對委託人身分。	地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 6 款	申誡 1 次
8	98 年 第 6 次	地政士未禁止登記助理員自行取用其放置於公司，蓋有地政士章之空白契約書，顯已有授權之實；且助理員向地政士告知案情時，渠亦未即刻向買賣雙方表明不願接受委託，嗣買賣糾紛發生始辯稱未接受委託，地政士未親自處理受託業務違反地政士法。	地政士法第 17 條	警告 1 次
9	98 年 第 7 次	地政士代理申辦抵押權設定登記兩案，均未確實核對委託人身分。	地政士法第 18 條	申誡 1 次

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
10	98 年 第 7 次	地政士代理申辦抵押權設定登記，案附身分證明文件影本涉偽變造，地政士列席陳述當時不克依通知立即前往銀行，故於電話中委託銀行經辦代為核對身分，銀行經辦雖確實核對委託人身分，惟地政士未親自處理受託事務仍違反地政士法。	地政士法第 17 條	警告 1 次
11	98 年 第 8 次	地政士於本市及新北市分別設有執業處所。	地政士法第 12 條第 2 項	申誡 1 次
12	98 年 第 9 次	地政士代理申辦建物所有權第一次登記，係經由第三人接洽相關事務，顯未確實核對委託人身分。另該使用執照正影本內容不符，仍於影本切結與正本相符並用印，顯見未善盡執業應盡之義務。	地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項	停止執行業 務 2 個月
13	99 年 第 10 次	地政士未確定賣方是否已收訖尾款即將所有權狀交付予約定之第三人，即使並非故意亦不無疏失，難謂已善盡地政士執行業務上應盡之義務。	地政士法第 26 條第 1 項	停止執行業 務 2 個月
14	99 年 第 11 次	地政士代理申辦抵押權設定登記，案附所有權狀涉偽變造，其受託辦理業務當時未在國內，權狀真偽自非其所能辨，惟仍偽辯親自處理受託事務及確實核對委託人身分，且非屬單一事件，顯已違法。	地政士法第 17 條、第 18 條	申誡 2 次

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
15	100 年 第 12 次	地政士 C 允諾登記助理員癸假藉其名義執行業務，又以其設立之地政士事務所名義於當事人買賣私契用印，與實際簽約地政士 D、E 不符，已明顯違反地政士法及地政士倫理規範規定。	地政士法第 17 條、第 18 條、第 27 條第 2 款	地政士 C 停止執行業務 6 個月。 地政士 D、E 係於他縣市開業，移主管機關處理。
16	101 年 第 13 次	地政士 F 於新聞紙刊登「高額借款」、「急用可當天撥款」等地政士業務範圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誡 1 次
17	101 年 第 14 次	地政士 F 默許其登記助理員以其事務所之名稱及電話號碼對外刊登地政士業務範圍以外之宣傳性廣告，該貸款廣告與地政士 F 具相當關聯，違反地政士法規定，且屬再犯，故加重處罰。	地政士法第 27 條第 4 款	停止執行業務 2 個月
18	101 年 第 14 次	地政士營業處所未標明受託收取費用標準，且收取受託案件之文件未掣給收據。	地政士法第 23 條及第 24 條	警告 1 次
19	101 年 第 14 次	地政士遭訴未經授權或委託即代理申辦買賣登記，自承憑信熟識共有人之一某甲及其陳述已受某乙全權委託之詞，即代理申辦該買賣登記案，未向乙查證出售不動產之真意及核對身分，且未依規定取得書面授權書。	地政士法第 18 條及第 26 條第 1 項後段	停止執行業務 2 個月

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
20	101 年 第 15 次	地政士代為撰寫成屋買賣契約書，對私契載有賣方於交付屋款前應將抵押權之債務清償並辦理塗銷抵押權之條款已明確知悉，卻仍在抵押權未塗銷前請檢舉人交付尾款並辦理交屋，也未盡告知檢舉人有關賣方未履行契約重要約定條款之義務，事後亦未有相關補救措施，致使受託人取得之不動產負擔有抵押權，違反業務上應盡之義務。	地政士法第 26 條第 1 項	停止執行業務 2 年
21	101 年 第 15 次	地政士未核對當事人身分且所有權狀等文件亦未經當事人同意即交給他人，違反業務上應盡之義務。	地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項	停止執行業務 3 個月
22	101 年 第 17 次	地政士代理申辦房地買賣案件未掣給收取文件收據。	地政士法第 24 條第 1 項	警告 1 次
23	102 年 第 18 次	以地政士事務所名義刊登廣告，對外招攬代辦債務清理協商等非地政士得執行之業務。	地政士法第 27 條第 4 款	申誡 1 次
24	103 年 第 20 次	地政士代理申辦買賣登記案件，未核對委託人身分，且非單一事件。	地政士法第 18 條	申誡 2 次
25	103 年 第 20 次	地政士將開業執照供他人使用，允諾他人假藉其名義執行業務，且以不正當方法招攬業務。	地政士法第 27 條第 2 款、第 3 款	停止執行業務 4 個月
26	103 年 第 21 次	地政士於事務所門口擺置貸款廣告旗幟，且於名片印製地政士業務範圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誡 1 次
27	103 年 第 21 次	地政士於事務所門口擺置貸款廣告旗幟，且於網頁刊登地政士業務範圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誡 1 次
28	103 年	地政士藉由帆布、事務所招牌	地政士法第	申誡 2 次

序號	年 度 委員會次	案情摘要	相關法令	審議結果
	第 21 次	及網頁等多種方式，刊登房地 二胎、民間借款等地政士業務 範圍以外之宣傳性廣告。	27 條第 4 款	
29	103 年 第 22 次	以地政士事務所名義於網頁 刊登銀行貸款之地政士業務 範圍以外宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誠 1 次
30	103 年 第 22 次	以地政士事務所名義於網頁 刊登低利貸款(房貸)、債務整 合、法拍代標等地政士業務範 圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誠 1 次
31	103 年第 23 次	地政士分設事務所。	地政士法第 12 條第 2 項	申誠 1 次
32	103 年 第 23 次	地政士代理申辦買賣登記案 件，未事先查明權利標的有限 制登記事項即簽約。	地政士法第 26 條第 1 項	停止執行業 務 2 個月
33	104 年 第 24 次	地政士於中華電信黃頁電話 簿及網頁刊登業務範圍以外 之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誠 1 次
34	104 年 第 24 次	地政士允諾他人假藉其名義 執行業務且為長期一再發生 之行為，及規避主管機關查核 相關文件。	地政士法第 27 條第 2 款、第 28 條	停止執行業 務 6 個月
35	104 年 第 24 次	地政士分設事務所，且未於事 務所適當處所標明受託收取 費用之標準。	地政士法第 12 條第 2 項、第 23 條	申誠 1 次
36	104 年 第 25 次	地政士未自己處理受託事務 及查明核對委託人身份。	地政士法第 17 條、第 18 條	申誠 1 次
37	104 年 第 25 次	地政士未核對權利人身份，及 擅自刻用其他繼承人印章並 作成撤回申請書等不正當行 為。	地政士法第 18 條、第 26 條第 1 項	停止執行業 務 2 個月
38	105 年 第 27 次	地政士未自己處理受託事務 且名片載有「專辦機器動產設 定、買賣介紹」等業務範圍以	地政士法第 17 條、第 27 條第 4 款	警告 1 次 申誠 1 次

序號	年 度 委員 會次	案情摘要	相關法令	審議結果
		外之宣傳性內容招攬客戶。		
39	106 年 第 29 次	地政士以代書及地政士事務所名義於網頁刊登法拍屋資訊，為地政士業務範圍以外之宣傳性廣告。	地政士法第 27 條第 4 款	申誡 1 次
40	106 年 第 30 次	地政士代理申請抵押權設定登記涉及偽(變)造證件，違反業務上應盡之義務。	地政士法第 26 條第 1 項	停止執行業務 6 個月
41	107 年 第 31 次	地政士未自己處理受託事務	地政士法第 17 條	警告 1 次
41	107 年 第 33 次	地政士未協助辦理抵押貸款相關事宜，未詳予說明契約內容並提醒賣方可能承擔之風險且已知買方未如期撥付尾款，仍持續代理簽擬不利於賣方條款之不動產買賣契約書，並於案件過戶完成時收受規定外之酬金	違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條	除名
42	108 年 第 34 次	地政士允諾他人假藉其名義執行業務	違反地政士法第 27 條第 2 款	停止執行業務 2 個月
43	108 年 第 34 次	地政士未自己處理受託事務、查明核對委託人身份及允諾他人假藉其名義執行業務	違反地政士法第 17 條、第 18 條及第 27 條第 2 款	停止執行業務 4 個月
44	108 年 第 35 次	地政士未確實核對當事人身份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	停止執行業務 3 個月
45	109 年 第 36 次	地政士允諾他人假借其名義執行業務	違反地政士法第 27 條第 2 款	停止執行業務 2 個月

46	110年 第38次	地政士未自己處理受託事務， 並允諾他人假藉其名義執行業 務	違反地政士 法第17條、 第18條、第 26條第1項 及第27條第 2款	停止執行業 務 2 個月
47	110年 第38次	地政士刊載地政士業務範圍以 外之宣傳性廣告（土地一胎二 胎貸款）	違反地政士 法第27條第 4項規定	申誡 1 次