

臺北市地政士懲戒案例

95 年至 115 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。	地政士法第 17條、第18 條、第26條 第1項	停止執行 業務2個月
3	95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3 條、第24條 第1項、第25 條	警告1次
4	95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 17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	97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	97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17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10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17條、第26條第1項	停止執行業務2個月
13	98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	98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	100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	101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26條第4款	申誡1次
24	101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20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

序號	年 度 委員會次	案情摘要	相關法令	審議結果
28	103年 第21次	地政士藉由帆布、事務所招牌及網頁等多種方式，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。	地政士法第27條第4款	申誡2次
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	申誡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	申誡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	申誡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	申誡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	申誡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分。	地政士法第17條、第18條	申誡1次
37	104年 第25次	地政士未核對權利人身分，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

序號	年 度 委員會次	案情摘要	相關法令	審議結果
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」等業務範圍以外之宣傳性內容招攬客戶。	地政士法第17條、第27條第4款	警告1次 申誡1次
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
42	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。	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
43	107年 第34次	地政士允諾他人假藉其名義執行業務。	地政士法第27條第2款	停止執行 業務2個月
44	107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。	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
45	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。	地政士法第18條及第26條第1項	停止執行 業務3個月

序號	年 度 委員會次	案情摘要	相關法令	審議結果
46	109年 第36次	地政士允諾他人假借其名義執行業務。	地政士法第27條第2款	停止執行業務2個月
47	110年 第38次	地政士未自己處理受託事，並允諾未具地政士資格之他人假藉其名義執行業務。	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
48	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）。	地政士法第27條第4項	申誡1次
49	111年 第39次	地政士偽變造授權書內容。	地政士法第26條第1項	停止執行業務2個月
50	111年 第40次	地政士未核對繼承人身分並確認當事人真意。	地政士法第18條	申誡1次
51	112年 第41次	地政士之事務所地址變更，未依法向主管機關申報備查。	地政士法第9條第2項	警告1次
52	112年 第41次	地政士於執行業務時未開立收據。	地政士法第23條	警告1次
53	112年 第41次	地政士未自己處理受託事務、違反業務上應盡之義務等。	地政士法第17條	警告1次
54	112年 第41次	地政士僅憑不完整之授權書勘認已取得當事人之意思表示，而未核對其身分確認真意。	地政士法第18條	申誡1次
55	112年 第41次	地政士於104年至109年間代為辦理板橋浮洲合宜住宅法拍案講解並製作假債權以規避10年閉鎖期。	地政士法第26條第1項及第27條第1款	停止執行業務2年
56	112年 第42次	地政士之事務所地址變更，未依限向主管機關申報備查。	地政士法第9條第2項	警告1次

序號	年 度 委員會次	案情摘要	相關法令	審議結果
57	112年 第43次	地政士未自己處理受託事務。	地政士法第17條	警告1次
58	112年 第43次	地政士於執行業務時未開立收據。	地政士法第23條	警告1次
59	113年 第44次	地政士刊載地政士業務範圍以外之宣傳性廣告（室內設計裝潢整修、房屋一胎二胎貸款）。	地政士法第27條第4款	申誡1次
60	113年 第45次	地政士未向委託人告知、說明，且未經委託人同意，逕以非私契簽訂日期填載為公契立約日。	地政士法第26條第1項	停止執行 業務2個月
61	115年 第46次	地政士未確認登記申請案之委託狀況，即逕以檢舉人為正代理人、自己為複代理人送件。	地政士法第26條第1項	停止執行 業務2個月
62	115年 第47次	被付懲戒人因業務上犯有刑事案件遭通緝。	地政士倫理 規範第2條 及第10條	申誡3次 停止執行 業務2年