

「臺北市地政士懲戒委員會」第 33 次會議紀錄

壹、開會時間：107 年 12 月 13 日下午 2 時 0 分

貳、開會地點：本府市政大樓 3 樓西北區記者招待室

參、主持人：李主任委員得全

記錄：蔡佳妤

肆、出席委員及列席人員

出席委員：(略)

列席人員：(略)

伍、審議提案及決議：

提案一：

案由：有關沈咨凡地政士受託辦理業務，涉違反地政士法第 26 條、第 27 條及地政士倫理規範之規定一案，提請審議。

決議：

- 一、查社團法人台北市地政士公會提報被付懲戒人違反地政士倫理規範所提供證據之不動產買賣契約書，被付懲戒人所簽契約條款致使賣方風險過大且與一般交易習慣差異甚大，未本於專業兼顧賣方權益，且不動產買賣契約書第 4 條：「抵押及貸款處理、一、……賣方應配合買方辦理銀行貸款之相關事宜，並依下列約定辦理貸款及付款事宜（一）……由地政士協助買方辦理相關事宜……」，惟被付懲戒人未依契約約定負責協助買方辦理銀行貸款並指定撥款帳戶，反而任其轉向民間借貸致賣方應收款項收取無門，被付懲戒人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，類此情節已達 11 案（賣方：吳○南、洪○惠、陸○貞、陳○茶、林○寧、李○豪、鐘○琴、莊○進、高○黛、許○芬、陳○琦）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，違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條之規定。

二、另依被付懲戒人現場陳述意見略以：「……我是 106 年 10 月 1 號到中華地政士聯合事務所任職……基本上是受雇的……（委員詢問：雇主是誰）……陳○帥……基本上實際的老闆就是陳○帥出資設立這間地政士事務所的……但是因為他不是地政士，他沒有辦法當地政士事務所的負責人……（委員詢問：他是不是你的同事？林○誠……）……基本上我們在同個地方……他是領陳○帥的薪水……但他基本上不是代書事務所的員工……他應該是陳○帥○○國際資產開發有限公司的員工……基本上陳○帥如果有成交的話，他會有一個工作獎金，那個是全公司每個人都有的……有時候是 6,000 有時候是 8,000……通常他們都是過完戶之後……我的部分他有時候是 6,000 有時候是 8,000……。」，被付懲戒人於案件過戶完成時收受規定外之酬金違反地政士法第 27 條第 5 款規定，依民眾陳情所提供資料（本資料業經被付懲戒人現場確認無誤）顯示，過戶完成案件已達 16 件（賣方：陸○貞、鐘○琴、許○芬、李○福、李詹○美、吳○南、莊○進、高○黛、陳○茶、

洪○惠、劉○明、楊○玲、林○寧、陳○琦、李○豪、陳○瞻)，情節實屬重大。

三、被付懲戒人身為專業地政士竟以僅代為撰擬契約不辦相關過戶事宜及已向交易當事人告知契約內容（事實上只是快速念過並未特意向當事人說明其法律效果），企圖假藉契約自由規避責任；卻又以地政士名義代收所有權移轉相關文件書類及保管本票等，誤導受害人以為會全程協辦，更使得詐騙集團（買方為被付懲戒人雇主之人頭）有機會據以辦理私人貸款設定以侵害受害人權益；而且受害個案幾乎是複製同模式一再詐害受害人，被付懲戒人明知然竟稱並未違法，毫無悔意，如此持續違反相關法令，情節實屬重大。

四、綜上，被付懲戒人沈咨凡違反地政士法第 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 條之規定屬實，爰依地政士法第 44 條第 2 款及第 3 款規定經與會委員一致同意應予除名。

陸、臨時動議（無）

柒、散會（下午 3:30）