

副本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

桃園市政府 函

320

桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：科員黃行謙

電話：3322101#5353

電子信箱：10066214@mail.tycg.gov.tw

受文者：社團法人桃園市地政士公會


發文日期：中華民國115年4月7日

發文字號：府地籍字第1150087421號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關彰化縣開業地政士林違反地政士法第12條第2項、第26條第1項等規定一案，業經彰化縣地政士懲戒委員會決議應予申誡1次及停止執行業務2個月之處分，停止執行業務期間自115年4月23日起至115年6月22日止，請查照。

說明：

- 一、依據彰化縣政府115年3月31日府地價字第1150112334A號函辦理，檢附該函及懲戒決定書影本各1份。
- 二、副本抄送本市各地政士公會，有關本案地政士未向義務人說明抵押權人非金融機構之抵押權設定登記之法律效果、契約內容對其不合理之處及地政士設立分事務所之情，違反地政士法第12條第2項、地政士法第26條第1項規定，經彰化縣地政士懲戒委員會懲戒一事，請惠予轉知所屬會員知悉，並宣導地政士應依地政士法第12、第26條規定執行業務，避免不慎觸法。

正本：本市各地政事務所

副本：社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會

市長張善政

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

被付懲戒人：

出生年月日：

身分證統一編號

證書字號：(96

執照字號：

事務所名稱：

事務所地址：



上列被付懲戒人因涉違反地政士法事件，經召開本縣地政士懲戒委員會 115 年第 1 次會議審議，決議如下：

主文

被付懲戒人違反地政士法第 12 條第 2 項規定，依地政士法第 44 條第 2 款規定，予以申誡 1 次之處分；違反地政士法第 26 條第 1 項規定，依同法第 44 條第 3 款規定，予以停止執行業務 2 個月之處分。

事實

本案前經臺中市政府地政局於 114 年 10 月 13 日函轉有關本縣林君地政士（以下稱林君）代辦之私人抵押權設定案疑有詐騙情事；本案查證過程中，發現違法設立分事務所；林君涉違反地政士法第 12 條第 2 項、地政士法第 26 條第 1 項等規定，提報本縣地政士懲戒委員

會處理。

理由

一、依據地政士法第 12 條規定略以：「地政士應設立事務所執行業務…前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」，同法第 26 條第 1 項規定：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」，另地政士倫理規範第 11 條明定：「地政士對受託辦理之業務，應將法律上之意見坦誠以告。」；依據地政士法第 44 條規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：…二、違反第 12 條第 2 項…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。三、違反…第 26 條第 1 項、第 27 條第 1 款、第 2 款、第 5 款…應予停止執行業務或除名。」，先予敘明。







二、臺中市政府地政局於 114 年 10 月 13 日函轉該市地政事務所通報疑似詐騙案件，當事人（以下稱陳女士）由林君會同至臺中市地政事務所辦理私人抵押權設定，因契約內容出現多項似非平等之設定條件，經關懷提問並通報警察單位後，當事人報案遭網路投資詐騙；根據臺中市政府地政局函附臺中市各地政事務所發現疑似詐騙事件訪談紀錄表（以下稱訪談紀錄）有關提問「抵押權人（金主）及代理人之角色」，陳女士表示：「我不認識金主李

小姐，也沒接觸過她，她是代書介紹的」、「貸款案件都是代書處理的，我沒見過金主。」、「代書則是經過多人輾轉介紹認識的。因當時急著貸款來解除帳戶監管，詐騙的人說需要找見證人才能簽約貸款，原本找的台北人士後來不明原因不願辦理，後來又介紹彰化員林的人，後來輾轉介紹現在這位代書來辦理。」；林君在不認識陳女士之情形下，又安排陳女士沒見過之

(以下稱李小姐)

當抵押權人，有違常理。且查李小姐為林君近3年於本縣辦理私人抵押權設定案中之抵押權人，其送件時間自112年至114年連續3年皆有，顯見該2人並非個案的配合。又訪談紀錄有關提問「代理人是否有對您說抵押權設定登記後之法律效果與風險？」，陳女士表示：「沒有。代書只說1、2個月還款就不會有違約金，超過3個月沒還款就有違約金200萬元」、「代書沒有跟我說逾期未還款房子可能會被法院拍賣等法律效果與風險。」；及訪談紀錄有關提問「代理人是否有提醒您『依年息百分之36計算的違約金及200萬元懲罰性違約金』是不合理或對您不利的契約內容嗎？」，陳女士表示：「沒有」，可見林君未依地政士倫理規範第11條說明抵押權設定登記後之法律效果與風險、及契約內容對義務人不合理與不利之處，已涉違反地政士法26第1項不得有違反業務上應盡之義務的規定。被付懲戒人林君於114年11月11日陳述意見書，指稱陳女士

係投資咖啡廳失利，與陳女士於台中市政府關懷紀錄表所述因收到編織產品試作活動被騙加入 line 群組投資之事項不同；再者林君指稱其故意抽取一張陳女士印鑑證明使文件欠缺，以使地政人員須親自核對身分及進行關懷，既林君已懷疑陳女士可能被騙，又代為安排抵押權人及處理抵押權設定，顯不尋常，故林君之意見陳述難予採用。

三、另查林君於 98 年 12 月間自臺中市遷入本縣開業，地政士事務所登記於本縣員林市  號，其招牌為「 地政士事務所」。惟查 Google 街景服務，位於本縣員林  行另有「 地政士代書事務所」招牌，且 Google 街景服務顯示該招牌 99 年 11 月已存在，林君涉違反地政士法第 12 條第 2 項不得設立分事務所規定；另林君於 115 年 1 月 19 日到本縣地政士懲戒委員會說明時，再提出陳述意見書，其中附件有林君於 114 年 9 月間傳 LINE 予陳女士，名片記載「 代書事務所」位於本縣員林 ，其足證設立分事務所之事實。

四、綜上，本案被付懲戒人已違反地政士法第 12 條第 2 項、地政士法第 26 條第 1 項規定，爰依地政士法第 44 條第 2 款、第 3 款規定，予以申誡 1 次及停止執行業務 2 個月之處分，以符法制，決議如主文。

彰化縣地政士懲戒委員會

主任委員 陳麗梅

委員 王銀和

委員 張國基

委員 蔡文鎮

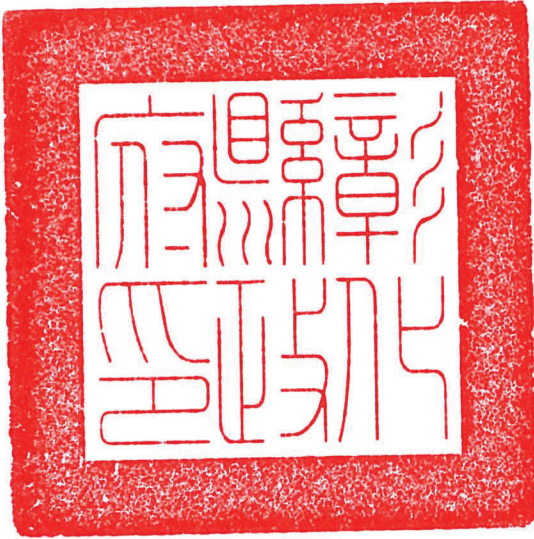
委員 黃琦洲

委員 何雪霞

委員 白娟華

委員 鐘洞偉

委員 林蕙玲



中華民國 115 年 3 月 31 日

被付懲戒人如不服本懲戒決定，得依訴願法第 14 條及 58 條規定，自本決定書送達之次日起 30 日內，繕具訴願書，經由本府提起訴願（以實際收受訴願書之日為準，而非投郵日）並將副本送內政部訴願審議委員會（地址：臺北市中正區徐州路 5 號）。