

正本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

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 陳勇仲
電話：033322101轉5352
電子信箱：10048511@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27日

發文字號：府地籍字第11501114812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關本市開業地政士，違反地政士法一案，經本市地政士懲戒委員會審議決議應予警告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5月11日起至115年7月10日止，請查照。

說明：

- 一、依地政士法第48條及本市地政士懲戒委員會設置及作業要點第10點規定辦理。
- 二、檢送本府115年度地懲字第2號懲戒決定書1份。

正本：社團法人桃園市地政士公會

副本：

市長張善政

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

桃園市政府懲戒決定書

被付懲戒人：





上列被付懲戒人因涉違反地政士法事件，本府決議如下：

主 文

被付懲戒人違反地政士法第 25 條、第 26 條第 1 項規定，予以警告 1 次及停止執行業務 2 個月之處分。

事 實

- 一、案係黃○興君 114 年 7 月 11 日提出檢舉，稱「政事務所打電話告訴我，你在和平區環山的土地（下稱本案土地）陳○忠（下稱陳君）要申請抵押權設定登記，因為你跟陳君借款 450 萬元要用環山土地抵押…我在環山沒有土地，也沒有買土地，名下不可能有土地何來抵押權設定的事情…我沒有給印鑑章，對方如何拿到印鑑證明，…本人沒有參與任何買賣及借款行為…。代書聯合賣方與陳君偽造買方一事，應當撤銷代書執照，參與者應負法律的制裁及對被害人賠償。」等語。經本府向臺中市東勢地政事務所調閱相關登記申請案，包含 114 年 6 月 9 日申辦之買賣案、114 年 7 月 3 日申辦之抵押權設定案，兩案契約均經被付懲戒人簽證。
- 二、本府 114 年 8 月 1 日函請被付懲戒人陳述意見，其於 114 年 8 月 12 日提出書面說明略以：

(一) 當事人呂○強君(下稱呂君)與陳君,為合股經營茶葉生意之合夥人,兩人與黃君亦有合作關係。本案土地係原住民保留地,呂君購買本案土地為利後續耕作與茶園經營,借用有原住民身分之黃君名義辦理登記,此舉為符合法令限制下之行政安排。

(二) 為保障未來雙方後代對於合作關係與出資比例的認知,故於土地買賣同時辦理新台幣 500 萬元之設定登記。此金額係包含土地購買金額 180 萬元及後續地上改良、茶園整建、種植、管理至採收所需之費用,旨在留存憑據供日後理解,絕無借貸之意圖。亦以設定抵押權方式向黃君承租桃園市復興區土地種植茶園經營茶廠。

(三) 呂君及陳君與黃君雙方彼此為長期合作老夥伴,此次誤會純屬雙方溝通未盡周全,引發黃君一時誤解,以為該筆設定為借貸所設,遂產生疑慮並向貴局提出檢舉。事後雙方已充分溝通,誤會已釐清。

三、本府地政局依上開意見,於 114 年 8 月 21 日函請黃君確認被付懲戒人所陳是否屬實,其於 114 年 9 月 4 日提出書面說明如下:

(一) 呂君約 1 年多前曾提及欲借用本人名義,辦理本案土地登記,本人當時答復僅是可以商議並沒有同意。

(二) 本人未曾被告知或參與抵押權設定協議,亦無可能同意,況且申請設定附案之契約書有高額違約金。

(三) 被付懲戒人曾偕同呂君等人,分別於 8 月 12、14 日親訪本人住所,商議本案土地相關事項,惟未達成共識(未和解)。

(四) 本案現經臺灣桃園地方檢察署受理調查中。

四、另本府於 114 年 8 月 18 日派員至被付懲戒人設立之事務所辦理業務檢查,發現其未依地政士法施行細則第 16 條、第 17 條規定,將黃君之印章款及簽名款款列於業務紀錄簿,已違反地政士法第 25 條規定。且本案委辦書委託人為呂君,非黃君等人,

又黃君明確表示未委任被付懲戒人辦理本次登記，被付懲戒人有未盡業務上應查明當事人真意之義務。

五、本府遂依上開事證，於115年3月20日提請本市地政士懲戒委員會115年第1次會議審議，經被付懲戒人到場陳述說明略以：

(一) 呂君及陳君與黃君雙方為熟識，113年1月份由呂君出資購買桃園市復興區三光土地登記予黃君時，黃君口頭應允將來臺中購置原住民保留地，循本次借名登記方式辦理。


(二) 本登記案歷經耕作權繼承及債務處理，遲至114年5月間才辦理買賣登記。於續辦設定登記時，曾跟黃妻要黃君的印鑑證明，黃君因水蜜桃產季一直未能處理，經與黃妻及與呂君討論，先用簽證方式辦理，未與黃君簽定相關委任文件，亦無留存與黃妻討論之書面紀錄，自承有疏失。

(三) 本人清楚有關原保地借名登記行為無效規定，曾向本案當事人提過，但因山上的土地多有類此情形，且2造都願意。

理由

- 一、依地政士法第25條規定：「地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。前項紀錄簿，應至少保存15年。」、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。」及第44條規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：一、違反…第25條…規定者，應予警告或申誡，…。三、違反…第26條第1項…規定者，應予停止執行業務或除名。」；地政士法施行細則第16條規定：「地政士辦理簽證案件時，應建立契約或協議簽訂人基本資料，其項目如下：一、姓名。二、出生日期。三、國民身分證統一編號。四、戶籍地址。五、通訊地址及電話。六、印章款及簽名款。」、同細則第17條規定：「地政士依本法第25條第1項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：一、受託案件之類別及內容。二、委託人姓名或名稱及地址。三、受託日期。四、申請

日期。五、受託案件辦理情形。地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項。」。

二、被付懲戒人  地政士，未經黃君委任即代理本案登記案件且業務紀錄簿未依地政士法施行細則第 16 條、第 17 條規定建立黃君之印章款及簽名款等簽訂人基本資料；又黃君未允諾以其名義辦理買賣及設定登記，仍以簽證方式辦理，有簽證不實之不正當行為。且被付懲戒人自承知悉原住民保留地借名登記有違原住民保留地開發管理辦法等禁止規定，仍受託辦理，已違反地政士法第 25 條、第 26 條第 1 項規定之情事。參酌被付懲戒人現場陳述意見，經委員會決議依同法第 44 條第 1 款、第 3 款規定，分別予以警告 1 次及停止執行業務 2 個月之處分，決議如主文。

桃園市地政士懲戒委員會

主任委員 蔡金鐘(請假)

委員 高鈺焜(代行主席職務)

委員 丁俊和

委員 許惠君

委員 王春木

委員 林育存

委員 陳振南

委員 彭佳雯

委員 余典錡(請假)

市長張善政

中華民國 115 年 4 月 27 日

如不服本懲戒決定，得依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本決定書送達之次日起 30 日內，繕具訴願書，向本府（地政局）遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日）並將副本抄送內政部訴願審議委員會（地址：臺北市中正區徐州路 5 號）。

