

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關民國 108 年 9 月 6 日北市地登字第 1086020806 號

裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關接獲民眾陳情反映，○○事務所網頁 (<https://xxxxx>) 刊載訴願人現職為主辦代書，並將不動產相關問題諮詢及規劃列為其業務專長，而訴願人未依法取得地政士證書及開業執照，有違反地政士法第 49 條規定之情事，原處分機關乃以民國（下同）108 年 7 月 19 日北

市地登字第 10860183272 號函通知訴願人陳述意見，經訴願人於 108 年 8 月 29 日以書面陳述意

見表示，其雖有地政士登記助理員資格，但從無以地政士自居，更遑論經營相關事宜。原處分機關仍審認訴願人未領有地政士證書，擅自以地政士為業屬實，依地政士法第 49 條及臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點等規定，以 108 年 9 月 6 日北市地登字第 10

86020806 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）5 萬元罰鍰。該裁處書於 108 年 9 月 12 日送達，訴

願人不服，於 108 年 10 月 4 日向本府提起訴願，10 月 9 日、11 月 22 日補正訴願程式，並據原處

分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條之 1 第 2 項規定：「土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。但在本法修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡者，得繼續執業；未領有土地代書人登記合格證明或登記卡者，得繼續執業至中華民國八十四年十二月三十一日。」

地政士法第 1 條規定：「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度

，特制定本法。」第 2 條規定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」第 3 條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；……。」第 4 條規定：「中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。」第 5 條規定：「經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。」第 7 條規定：「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。」第 16 條規定：「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」第 49 條規定：「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。」

司法院釋字第 352 號解釋：「……土地登記專業代理人係屬專門職業，依憲法第八十六條第二款規定，其執業資格應依法考選銓定之……。」理由書：「……土地登記涉及人民財產權益，其以代理當事人申辦土地登記為職業者，須具備相關之專業知識與經驗，始能勝任，是故土地登記專業代理人係屬專門職業。憲法第八十六條第二款規定，專門職業人員之執業資格，應依法考選銓定之。中華民國七十八年十二月二十九日修正公布之土地法第三十七條之一第二項規定：『土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。但在本法修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡者，得繼續執業，未領有土地代書人登記合格證明或登記卡，得繼續執業五年』，旨在建立健全之土地登記專業代理人制度，符合憲法規定之意旨。且該法對修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並依照當時法規取得合格證明或登記卡者，准予繼續執業。至於實際上已從事土地登記代理業，而未取得合格證明或登記卡者，本無合法權利可言。而上開法條既定有五年之相當期間，使其在此期間內，自行決定是否參加考試或檢覈，或改業，已充分兼顧其利益，並無法律效力溯及既往之問題……。」

內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令釋：「……土地法第 37 條之

1 第

3 項及地政士法第 49 條、第 50 條規定所稱『為業』者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準……故有關是否以地政士為業，登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：……（二

) 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證(如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等)。……(四)有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。……」

臺北市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如下表：(節錄)

類別	甲
違規事件	未取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者
法條依據	本法第 49 條
法定罰鍰額度(新臺幣：元)或其他處罰	處 5 萬元以上 25 萬元以下罰鍰。
統一裁罰基準(新臺幣：元)	依違規次數處罰如下： 一、第 1 次處 5 萬元以上 10 萬元以下罰鍰。 ……

」

臺北市政府 104 年 8 月 20 日府地開字第 10432174500 號公告：「主旨：公告地政士法第 28

條、第 45 條、第 46 條、第 48 條、第 49 條、第 50 條、第 51 條、第 51 條之 1 所定本府業務權

限，自中華民國 104 年 9 月 1 日起委任本府地政局辦理。……。」

二、本件訴願理由略以：地政士法第 49 條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬，藉以維生，三者缺一不可；原處分機關僅以網頁廣告直接認定訴願人以地政士為業，有行政裁量濫權之虞；訴願人雖有地政士登記助理員資格，但從無以地政士自居，更遑論經營相關事宜，訴願人從無上述以地政士為業之行為。

三、查訴願人未依法取得地政士證書，在○○事務所網頁記載其現職為主辦代書，並將不動產相關問題諮詢及規劃列為其業務專長，其擅自以地政士為業，違反地政士法第 49 條規定之事實，有臺北市政府案件編號 W10-1080716-00366 號陳情案件及所附截圖檔案列印畫面影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其並無以反覆同種類之行為為目的、獲取報酬、藉以維生之行為，原處分機關僅以網頁廣告直接認定訴願人以地政士為業，有行政裁量濫權之虞云云。經查：

(一) 按地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，始得執業；未依法取得地政士證書而擅自以地政士為業者，處 5 萬元以上 25 萬元以下罰鍰，為地政士法第 7 條及第 49 條所明定。另地政士法第 49 條規

定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準，故有關是否以地政士為業，登記機關應以事實認定為準；為兼顧法律規定及便利登記機關執行，如經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證（如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等），屬「為業」之行為，其代理之土地登記案件，登記機關應不予受理；有內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令釋意旨可參。

(二) 次依土地法第 37 條之 1 第 2 項規定，該法修正施行前，從事土地登記專業代理業務者，政府曾發給土地代書人登記合格證或登記卡，是在建立土地登記專業代理人（地政士之舊名）制度前，從事土地登記專業代理業務者，俗稱為「代書」，先予敘明。查本案主要爭點為訴願人是否有以地政士為業，依卷附臺北市政府案件編號 W10-1080716-00366 號陳情案件所附截圖檔案列印畫面顯示，訴願人明知其並未依法領得地政士證書，在○○事務所網站刊載其現職為該事務所主辦代書，並將不動產相關問題諮詢及規劃列為其業務專長，原處分機關審認該等情事符合上開內政部令釋意旨中所稱刊登廣告或其他明顯事證可認定屬以地政士為業之行為，尚無違誤。復查該網頁有招攬業務之用，依一般社會通念應可認定訴願人有以該種類之行為作為維生之方式而有反覆實施之意欲，至於是否確實招攬到業務或僅有少數生意，並不影響該執行業務之判斷。基此，訴願人未依法取得地政士證書，而擅自以地政士為業，違反地政士法第 49 條規定之事實，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關依前揭規定、裁罰基準及令釋意旨，處訴願人法定最低額 5 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 吳秦雯
委員 王曼萍
委員 陳愛娥
委員 洪偉勝
委員 范秀羽

中華民國 109 年 2 月 17 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）

