

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○ 律 師

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 113 年 10 月 4 日 113 年度地懲字第 4 號懲戒決定書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人為地政士，受託辦理不動產買賣業務。原處分機關接獲民眾民國（下同）112 年 11 月 9 日、112 年 12 月 20 日陳情，指陳訴願人受託辦理案外人○○君（下稱○君）買受不動產（下稱系爭不動產）之業務，系爭不動產買賣契約書（下稱私契）之立契日為 111 年 12 月 31 日，訴願人未於規定期限申報土地增值稅及契稅，並於辦理移轉登記時，擅將原因發生日期登載為 112 年 2 月 1 日，致○君取得系爭不動產時已逾得申請重購退稅之 2 年期限，損害其合法申請退稅權益，且報繳印花稅時係適用 112 年之土地公告現值，使其負擔較高額之印花稅。案經原處分機關函請訴願人陳述意見，經其以 112 年 11 月 29 日電子郵件及 113 年 1 月 12 日書面說明客戶於簽約時並無告知有重購退稅需求，其係依簽約時買賣雙方討論之列表進行報稅、申報產權登記等事宜。前開陳情民眾復於 113 年 7 月 15 日、7 月 16 日、7 月 18 日、7 月 19 日、7 月 22 日電洽原處分機關補充說明，指陳訴願人未依其專業主動告知申請重購退稅法有明定期限、移轉登記之原因發生日與重購退稅期限之關聯性等。
- 二、嗣原處分機關於 113 年 9 月 3 日召開臺北市地政士懲戒委員會（下稱懲戒委員會）第 45 次會議，經訴願人到會陳述意見，其受託辦理系爭不動產買賣業務，於簽訂契約時確未確認買受人有無申請重購退稅之需求，復於製作公定買賣契約書（下稱公契）、報稅及申辦移轉登記時，未徵得買受人同意，將立契日填載為 112 年 2 月 1 日；案經懲戒委員會審議後決議訴願人未向委託人告知、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，違反地政士法第 26 條第 1 項業務上應盡之義務，依同法第 44 條第 3 款規定予以停止執行業務 2 個月。原處分機關乃據以作成 113 年 10 月 4 日 113 年度地懲字第 4 號懲戒決定書（下稱原處分）：「被付懲戒人違反地政士法第 26 條

第 1 項業務上應盡之義務，依同法第 44 條第 3 款規定予以停止執行業務 2 個月。」原處分於 113 年 10 月 9 日送達，訴願人不服，於 113 年 11 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載：「……原處分機關臺北市政府地政局……行政處分發文日期及文號中華民國 113 年 10 月 4 日北市地登字第 11360237672 號……訴願人……不服臺北市政府地政局前揭行政處分，依法提起訴願……」惟查原處分機關 113 年 10 月 4 日北市地登字第 11360237672 號函僅係檢送原處分予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係對原處分不服，合先敘明。

二、按地政士法第 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 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 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。」第 43 條第 1 項規定：「地政士之懲戒處分如下：一、警告。二、申誡。三、停止執行業務二月以上二年以下。四、除名。」第 44 條第 3 款規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：……三、違反……第二十六條第一項……規定者，應予停止執行業務或除名。」第 45 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應設立地政士懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之：一、公會代表二人。二、人民團體業務主管一人。三、地政業務主管三人。四、社會公正人士二人。」第 46 條規定：「地政士有第四十四條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。」第 47 條第 1 項規定：「懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於二十日內提出答辯書或到會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。」

臺北市地政士懲戒委員會作業要點第 1 點規定：「臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理本市地政士懲戒事宜，依地政士法第四十五條規定，設立臺北市

地政士懲戒委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第 2 點規定：「本會置委員九人，主任委員由本局局長兼任，副主任委員一人，由局長指派之副局長兼任，其餘委員由本局就下列有關人員聘（派）兼之：（一）地政士公會代表二人。（二）人民團體業務主管一人。（三）地政業務主管二人。（四）社會公正人士二人（含法律專家學者一人）。前項委員任期三年，任期屆滿得續聘（派）之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退；任期內出缺時，得補行遴聘（派）至原任期屆滿之日止。全體委員任一性別比例不得低於委員總數三分之一。」第 3 點第 1 項、第 2 項、第 4 項規定：「本會會議視業務需要不定期召開；會議由主任委員擔任主席，主任委員因故不能主持時，由副主任委員代理之……。」「本會會議應有三分之二以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上同意，始得作成決議；其決議事項，以本局名義行之。」「本會審議時，得邀請有關機關、團體或人員列席說明，並於說明後離席。」第 6 點規定：「本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之：（一）將懲戒事由通知被付懲戒人，並限期於二十日內提出答辯書或到會陳述。（二）提付本會審議。（三）製作懲戒決定書。本會審議時，應參酌機關、團體或人員提報之事實、證據及被付懲戒人所提答辯書或到會陳述之內容；被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。」第 7 點規定：「本會懲戒決定書應記載下列事項：（一）被付懲戒人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號及開業執照字號、住所或居所。（二）被付懲戒人事務所名稱及地址。（三）主文、事實、理由及法令依據。（四）出席委員姓名，並加蓋本局印信。（五）決定書字號及年、月、日。（六）不服懲戒決定之救濟方法、期間及其受理機關。」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。……。」

三、本件訴願理由略以：原處分機關未查明本件公契立契日 112 年 2 月 1 日，乃係配合買賣雙方付款時程並為買賣雙方所議定之用印日期而辦理，訴願人受託辦理之業務，僅係不動產買賣之產權移轉登記有關之業務，未包括○君重購退稅等事務，逕以未向委託人告知、說明，且未經委託人同意，以非私契簽訂日期填載為公契立約日為由，認定違反業務上應盡義務而予以懲戒，有未依職權調查證據判斷事實真偽之違法；公契上已記載訂約日期 112 年 2 月 1 日，○君用印時未有異議，原處分機關未審究雙方議定作業時程及履約全貌等事實，遽為停

止執行業務之處分，有失比例原則，請撤銷原處分。

四、查訴願人受託辦理系爭不動產買賣業務，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，經原處分機關懲戒委員會於 113 年 9 月 3 日召開第 45 次會議審議後，決議訴願人違反地政士法第 26 條第 1 項業務上應盡之義務，應予停止執行業務 2 個月；有 112 年 11 月 9 日、112 年 12 月 20 日陳情書、訴願人 112 年 11 月 29 日電子郵件、113 年 1 月 12 日說明函、原處分機關 113 年 7 月 15 日、7 月 16 日、7 月 18 日、7 月 19 日、7 月 22 日公務電話紀錄、原處分機關懲戒委員會 113 年 9 月 3 日第 45 次會議紀錄及簽到表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未查明本件公契立契日 112 年 2 月 1 日，乃係配合買賣雙方付款時程並為買賣雙方所議定之用印日期而辦理，訴願人受託辦理之業務，僅係不動產買賣之產權移轉登記有關之業務，未包括○君重購退稅等事務，逕以未向委託人告知、說明，且未經委託人同意，以非私契簽訂日期填載為公契立約日為由，認定違反業務上應盡義務而予以懲戒，有未依職權調查證據判斷事實真偽之違法；公契上已記載訂約日期 112 年 2 月 1 日，○君用印時未有異議，原處分機關未審究雙方議定作業時程及履約全貌等事實，遽為停止執行業務之處分，有失比例原則云云。經查：

(一) 按地政士得執行代理申請土地登記事項、代理申請與土地登記有關之稅務事項、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項、代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證、代理其他與地政業務有關事項；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；違反者，應予停止執行業務 2 月以上 2 年以下或除名；地政士法第 16 條第 1 款、第 3 款、第 4 款、第 6 款、第 7 款、第 8 款、第 26 條第 1 項、第 43 條第 1 項第 3 款、第 44 條第 3 款定有明文。

(二) 次按原處分機關為處理地政士懲戒等事項，設置懲戒委員會；懲戒委員會置委員 9 人，由原處分機關局長兼任主任委員，副主任委員 1 人，由局長指派之副局長兼任，其餘委員由地政士公會代表 2 人、人民團體業務主管 1 人、地政業務主管 2 人及社會公正人士 2 人（含法律專家學者 1 人）任之；會議由主任委員擔任主席，應有 3 分之 2 以上委員出席始得開會；出席委員 3 分之 2 以上同意，始得作成決議；揆諸臺北市地政士懲戒委員會作業要點第 2 點及第 3 點等規定自明；依卷附資料顯示，原處分機關於召開第 45 次懲戒委員會前，已請訴願人陳述意見，並通知訴願人於開會當天到場列席陳述；依原處分機關懲戒委員會委員名冊，及 113 年 9 月 3 日懲戒

委員會第 45 次會議紀錄、簽到表等影本顯示，懲戒委員會委員計有 9 位（含主任委員），該次會議有 6 位委員親自出席，是本件懲戒委員會之設立及開會、決議，尚符合上開規定。

（三）復查 113 年 9 月 3 日懲戒委員會第 45 次會議紀錄，該次會議作成決議：「被付懲戒人未向委託人告知、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，違反地政士法第 26 條第 1 項業務上應盡之義務，依同法第 44 條第 3 款規定予以停止執行業務 2 個月。」原處分機關乃據以作成原處分；又依原處分機關 113 年 11 月 26 日北市地登字第 1136026097 號函所附訴願答辯書理由三（一）陳明略以，本案私契立契日為 111 年 12 月 31 日，訴願人於 113 年 9 月 3 日出席原處分機關懲戒委員會第 45 次會議表示，其於製作公契、報稅及申辦移轉登記時，並未再徵得委託人○君同意，即將立契日填載為 112 年 2 月 1 日。則原處分機關懲戒委員會審認訴願人身為專業代理人，未盡就受託業務內容（包含代理申請土地登記事項、與土地登記有關之稅務事項及代理撰擬不動產契約或協議事項等）向○君詳加說明契約內容及作業流程，違反地政士法第 26 條第 1 項規定，尚非無憑。經查本件原處分機關懲戒委員會之設置及開會、決議，無組成不合法、違反正當法律程序、認定事實錯誤、違反行政法上一般原理原則或其他顯然錯誤的判斷之情事。準此，懲戒委員會審認訴願人違反地政士法第 26 條第 1 項業務上應盡之義務，予以停止執行業務 2 個月，自應予以尊重。

（四）另查原處分機關業以 113 年 12 月 16 日電子郵件所附補充說明略以，○君經訴願人通知，於 112 年 2 月 23 日至地政士事務所辦理公契用印時，在場之訴願人代理人並未向○君說明公契立契日非其原簽定之私契立契日，依常理而言，○君既非具備不動產專業之一般民眾，尚難認其能發現公契立契日遭變更之情形，自難因○君在公契用印即認為其同意追認公契立契日為 112 年 2 月 1 日；又原處分機關懲戒委員會業調查審酌訴願人陳述內容及佐證資料，始認定訴願人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契日，違反地政士法第 26 條第 1 項規定，業如前述，是尚難謂本件原處分機關有未依職權調查證據判斷事實真偽、未審究雙方議定作業時程及履約全貌等事實、有失比例原則之情事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 連 堂 凱（公出）

委員 張 慕 貞 (代行)
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）