

裁判字號：最高行政法院 96 年判字第 1096 號判決

裁判日期：民國 96 年 06 月 22 日

裁判案由：地政士法

最 高 行 政 法 院 判 決

96年度判字第01096號

上 訴 人 甲○○

被 上 訴 人 南投縣政府

代 表 人 乙○○

上列當事人間因地政士法事件，上訴人對於中華民國94年11月9日臺中高等行政法院94年度訴字第496號判決，提起上訴。本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

- 一、本件上訴人係領有被上訴人核發開業執照（87投縣地登字第000277號）之土地登記專業代理人，於未加入開業登記所在地之地政士公會前，即擅自以代理人身分於民國（下同）92年11月7日至南投縣草屯地政事務所辦理土地登記業務。經該所函報被上訴人，並經被上訴人函詢南投縣地政士公會結果，確認上訴人於地政士法實施後，並未加入該地政士公會。被上訴人乃以上訴人違反地政士法第33條第1項規定，依同法第50條第2款規定，以93年4月28日府地籍字第09300834000號函裁處上訴人罰鍰新臺幣（下同）3萬元，並應即停止違法行為。上訴人不服，循序提起行政訴訟，遭原審判決駁回，遂提起本件上訴。
- 二、上訴人在原審起訴意旨略以：南投縣地政士公會於會員入會之始，即要求收取高出其他縣市地政士公會之數倍會費2萬元，顯非合理，許多同業因無加入意願而遭處分後，會費方大幅調降至3千元，如該公會當初即比照目前標準收費，上訴人自無不願加入之理。被上訴人既有監督該公會之責，則被上訴人亦應與之負起故意或過失不法侵害人民權益之行政責任。又依地政士法第53條第1項規定，於該法施行前已執業之土地登記代理人，得自該法施行之日起繼續執業4年，上訴人符合該規定，無加入公會之必要，被上訴人不應處分上訴人。為此，訴請撤銷訴願決定及原處分等語。
- 三、被上訴人則以：依內政部91年7月29日台內中地字第0910011125號及同年9月2日台內中地字第0910013255之1號令之旨，上訴人至遲應於91年10月31日前加入地政士公會。又上訴人92年11月7日至南投縣草屯地政事務所以代理人身分辦理土

地登記案件時，確未申請加入該公會屬實。是被上訴人依法裁處，無違反法律優越原則。另加入地政士公會所繳納入會費及常年費等之多寡，係該公會會員大會議決，非屬被上訴人之權責等語，資為抗辯。

四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：依地政士法第4條第2項規定，上訴人於85年間領有土地登記專業代理人證書，得充任地政士，自應依地政士法第33條第1項之規定，加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，方得執業。又上訴人於92年11月7日至南投縣草屯地政事務所以代理人身分辦理土地登記，惟此時上訴人並未有申請加入南投縣地政士公會之事實，此為上訴人所是承，並有南投縣地政士公會92年12月28日（92）投縣地政士公字第92649號函及土地登記申請書在卷可佐，是被上訴人依地政士法第33條第1項及第50條第2款規定，予以裁處罰鍰3萬元，並令其應即停止違法行為，自屬有據。另地政士法第53條第1項為關於地政士法施行前已執業之土地登記代理人之得繼續執行期間之規定，並非可認依此規定執業之土地登記代理人，得排除同法第4條及第33條第1項充任地政士應加入公會之規定。又執業者加入地政士公會所繳納入會費及常年費等之多寡，係各公會會員大會議決之事項，如公會收費過高或不合理，應循其他途徑解決，非被上訴人權責範圍，與被上訴人無涉，是上訴人據以主張免罰，難謂有據。從而，原處分於法並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合等語，而為駁回上訴人在原審之訴之判決。

五、上訴人上訴意旨復以：上訴人係領有土地登記專業代理人開業執照之土地登記專業代理人，並非地政士，未曾表彰或表意充任地政士，亦未曾以地政士名義及地位執業，是於地政士法第53條第1項所定4年期限屆至前，仍可以土地登記專業代理人名義及地位執業，而受「土地登記專業代理人管理辦法」之管制，然被上訴人卻執意將上訴人歸為「地政士」，實有認事用法錯誤。另被上訴人僅以地政機關之代理登記案件草率認定舉凡代理他人送件登記者，即屬地政士，而須受地政士法第33條第1項之規範，然被上訴人忽略土地登記專業代理人領有土地登記專業代理人開業執照者，應受法律保護繼續執業之權，況地政士法第33條係規定「地政士登記後」，非「土地登記專業代理人應加入」，是無任何土地登記專業代理人應加入地政士公會始得執業之規定。若被上訴人執意認定上訴人有以地政士之名義及地位執業，則被上訴人應舉證證明，而非以上訴人執行土地登記專業代理人之權利，即認違反地政士法，故原處分違反不當連結禁止原則。為此，訴請廢棄原判決，撤銷訴願決定及原處分等語。

六、本院查：

（一）按「（第1項）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。（第2項）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。」「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。」「地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。」「本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第7條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業4年，期滿前，應依第8條規定申請換發，始得繼續執業。」地政士法第4條、第7條、第33條第1項及第53條第1項分別定有明文；查依上述地政士法第4條規定，可知地政士資格之取得方式，除經地政士考試及格，並領有地政士證書者外，尚包括於地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者。又本條既稱地政士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」，加以地政士法又是「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」而制定，是於地政士法施行前依法領有土地登記專業代理人證書者，於地政士法施行後，依地政士法規定得為地政士業務執行之範圍內，其即為地政士法所稱之地政士甚明。又地政士法因具有建立地政士制度，以取代原土地登記專業代理人制度之目的，並為兼顧原土地登記專業代理人之權益，故有上述地政士法第4條第2項之規定；是本條項所稱「仍得充任地政士」，乃賦予於地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者於地政士法施行後得充任地政士之權利，而非賦予其得選擇續任「土地登記專業代理人」或充任「地政士」。至地政士法第53條第1項關於地政士法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書，並「已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業4年」之規定，則是為顧及此類土地登記專業代理人之權益，使其雖因地政士法之施行，仍得無庸另依同法第7條規定向主管機關申請登記及領得地政士開業執照，即得繼續執業；並為兼顧同法第8條關於地政士開業執照有效期限為4年，期滿須符合一定條件始得換照之規範目的，乃又規定其得繼續執業之期限為4年，期滿前，應依第8條規定申請換發，始得繼續執業。故而本條項所稱「繼續執業」，乃指以地政士之身分，為地政士法所規範之地政士業務，而非繼續以原土地登記專業代理人之身分執行業務；此自規範土地登記專業代理人執業事項之「土地登記專業代理人管理辦法」於地政士法91年4月24日施行後之92年4月24日即已廢止，亦可得其佐證。是原土地登記專業代理人於地政士法施行後，若為地政士法第16條業務之執行，自應認係本於地政士之身分為之，若未依同法第33條第1項規定加入公會即為業務之執行，自構成同法第50條第2款規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管

機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；．．．二、領有開業執照未加入公會。」之違章。而此乃基於地政士法整體規範意旨之當然解釋，核無違反不當連結禁止原則情事。

(二)經查：本件上訴人係領有被上訴人核發開業執照之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，未加入開業登記所在地之地政士公會，卻於92年11月7日以代理人身分至南投縣草屯地政事務所代理辦理土地登記業務等情，已經原審判決依調查證據之辯論結果，詳述其得心證之理由，並就上訴人所為其應免罰之指摘分別予以指駁甚明，則依上開所述，原審判決維持被上訴人依地政士法第50條第2款規定所為之處分，即無不合；至上訴意旨所指摘者，無非為本院所不採之一己歧異見解，是其據以指摘原審判決違法，自無可採。從而，原審判決將訴願決定及原處分均予維持，而駁回上訴人在原審之訴，核與應適用之法規，並無違背；上訴論旨，指摘原審判決違法，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

據上論結，本件上訴為無理由，依行政訴訟法第255條第1項、第98條第3項前段，判決如主文。

中 華 民 國 96 年 6 月 22 日

第一庭審判長法官 高 啟 燦

法官 林 茂 權

法官 黃 璽 君

法官 廖 宏 明

法官 楊 惠 欽

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 96 年 6 月 22 日

書記官 張 雅 琴