

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第六庭

111年度訴字第910號

112年9月28日辯論終結

原告 魯乃綸
被告 桃園市政府
代表人 張善政（市長）
訴訟代理人 池宛頻
呂紹瑋

上列當事人間地政士法事件，原告不服內政部中華民國111年5月23日臺內訴字第1110420343號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

本件原告起訴後，被告之代表人已由鄭文燦變更為張善政，茲由新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷第87頁），依法核無不合，應予准許。

二、事實概要：

（一）、原告為領有被告核發開業執照之地政士。緣訴外人戴○○（下稱賣方）、陳○○（下稱買方）於民國109年12月8日就坐落在桃園市桃園區中路段2之9地號土地及其上建物門牌號碼為桃園市○○區○○路000號00樓（下稱系爭不動產）簽訂買賣契約書（下稱買賣契約書），並約定委託原告辦理系爭不動產之買賣、抵押權設定登記及貸款申辦等事宜（下稱買賣委託約定），並約定給付原告報酬。嗣承貸銀行評估准予核貸買方之金額仍不足新臺幣（下同）390萬元，賣方與原告就系爭不動產另簽立不動產抵押貸款規劃-專任委託契約（下稱貸款規劃專任委託契約）以協助申請貸款，約定於貸款核

01 准後由賣方支付原核貸不足金額10%之服務費39萬元予原
02 告，原告遂接洽淡水第一信用合作社(下稱淡水一信)辦理核
03 貸作業，惟買方自行另向國泰世華商業銀行申請貸款，並經
04 核准。嗣原告於110年3月14日寄送存證信函予賣方，要求賣
05 方依貸款規劃專任委託契約給付服務費39萬元，賣方遂先行
06 支付其中30萬元後，系爭不動產始於110年4月14日完成不動
07 產點交及履約保證作業。賣方則於110年9月3日以申訴函向
08 被告所屬地政局提出檢舉。

09 (二)、被告審認原告已與買賣雙方就系爭不動產訂有買賣委託約
10 定，約定委託報酬，卻另與賣方簽訂貸款規劃專任委託契
11 約，並約定收取服務費，顯然就同樣性質業務重複收取費
12 用，且於買方已自行尋得合適申貸銀行之際，原告仍要求賣
13 方依貸款規劃專任委託契約支付服務費，以便其協助辦理履
14 約保證結案情事，涉有違反地政士法第26條第1項、第27條
15 第5款規定情事，而以110年10月12日桃地籍字第1100054230
16 號函請原告於文到20日內陳述意見，原告於110年10月15日
17 提出陳述意見。嗣經被告提請桃園市地政士懲戒委員會(下
18 稱懲戒會)110年12月22日會議審議，決議依地政士法第44條
19 第3款規定，予以原告停止執行業務2個月處分，被告爰據以
20 111年2月10日府地籍字第1110030414號函(下稱原處分)通知
21 原告應予停止執行業務2個月(期間自111年3月7日起至111
22 年5月6日止)，原告不服，提起訴願，經內政部以111年5月
23 23日臺內訴字第1110420343號訴願決定(下稱訴願決定)駁回
24 後，原告不服，遂提起本件訴訟。

25 三、原告主張及聲明：

26 (一)、主張要旨：

27 1.本件買賣委託約定係買賣雙方委託原告辦理系爭不動產買
28 賣、過戶登記及抵押權設定登記等事宜，買賣雙方所給付原
29 告為「不動產過戶登記」、「抵押權設定」等酬金；而貸款
30 規劃專任委託契約，係因買方無法順利貸款欲解除買賣合
31 約，賣方及中人始拜託原告接洽貸款銀行協助買方辦理貸

01 款，且規劃貸款之服務費由賣方及中人給付原告，與買方無
02 關。而買賣過戶登記與房屋貸款規劃本屬不同委託項目，均
03 為地政士合法業務範圍內之行為，原告自可同時收取酬金及
04 服務費，由此足見本件買賣委託約定及貸款規劃專任委託契
05 約之委託主體及項目並不相同，原告實無就同一事項有重複
06 向買賣雙方收費之情事。況本件買賣委託約定買賣雙方所給
07 付之項目酬金中不包括貸款申辦之服務費，益證原告並無重
08 複收費。

09 2.再者，每間金融機構分行客群、條件、政策、區域及估價不
10 同，原告只能慢慢蒐集分析整理，平時所耗時程鉅大，與抵
11 押權設定登記有很大之區別，且抵押權設定不限金融機構，
12 也不包含處理貸款媒合分析，原告確實有依貸款規劃專任委
13 託契約履行規劃貸款之情形；另貸款規劃專任委託契約第2
14 條第4點亦載明於原告開始為買方尋覓貸款銀行後，縱買方
15 自行另覓其他金融機構辦理貸款，亦視同原告完成委託任
16 務，賣方須給付服務費予原告，故今雖買方另覓其他金融機
17 構辦理貸款，原告仍可依貸款規劃專任委託契約向賣方請求
18 39萬元服務費，且原告依據市場自由制度並遵守雙方合意並
19 無統一收費標準，本件中人收取賣方介紹費近百萬元，原告
20 收取39萬元報酬何來顯不相當之收費；本件過戶買賣流程皆
21 照時程進行，並無延遲，原處分認原告催告賣方給付貸款規
22 劃專任委託契約酬金，即屬阻擋買賣雙方過戶、交屋、撥款
23 之不當行為，毫無依據，更遑論交屋日買賣雙方均歡欣喜
24 悅，毫無有遭脅迫之情事。故原告無不正當行為或違反業務
25 上應盡之義務。

26 3.綜上所述，原告既無重複收費，亦無不正當行為或違反業務
27 上應盡之義務，且原告受賣方委託協助買方尋覓貸款銀行亦
28 屬地政士合法業務範圍內之行為，原告所為並無違反地政士
29 法之規定。

30 (二)、聲明：確認原處分違法。訴訟費用由被告負擔。

31 四、被告答辯及聲明：

01 (一)、答辯要旨：

- 02 1.原告為受買賣雙方委託辦理系爭不動產買賣相關事宜之承辦
03 地政士，依買賣契約書第5條之約定原告受託辦理之業務項
04 目除買賣登記、抵押權之設定登記，尚包含「貸款申辦」等
05 事項，並已約定代書費相關報酬。原告又於貸款規劃專任委
06 託契約中與賣方另行約定服務費，可證原告與買賣雙方就系
07 爭不動產之買賣委託約定，已收取報酬，又另行與賣方簽訂
08 貸款規劃專任委託契約，要求並收受服務費，顯然有要求、
09 收受原規定報酬以外費用之情事，堪為認定違反地政士法第
10 27條第5款規定。
- 11 2.本件買方因貸款不足本欲解除契約，賣方急於賣屋有金錢需
12 求，遂與原告簽訂貸款規劃專任委託契約，惟原告所提供之
13 服務，僅係其助理將買方之財務資料交給淡水一信，與一般
14 人向銀行辦理貸款無異，愈見原告有藉貸款規劃專任委託契
15 約，收取額外報酬之嫌。
- 16 3.又原告於辦理不動產點交、移轉期間，仍於110年3月10日寄
17 送存證信函，要求賣方給付貸款規劃專任委託契約之服務
18 費，且於買方已自行尋妥申貸銀行，仍要求賣方支付未完成
19 協助申貸服務費後，始完成不動產點交及履約保證結案業
20 務，顯然有於其執行地政士業務期間，要求賣方支付貸款規
21 劃專任委託契約之服務費作為其辦理不動產點交及履約保證
22 結案等業務之條件之不正當行為情事。
- 23 4.綜上所述，原告身為受託地政士，為專門職業技術人員，本
24 應積極依買賣委託約定協助接洽貸款事宜，惟其未考量買賣
25 雙方之權益，另與賣方簽訂貸款規劃專任委託契約，要求、
26 收受規定以外之報酬，足以破壞買賣雙方對地政士專門職業
27 人員的信賴，已違反地政士法第26條第1項、第27條第5款規
28 定甚明，原處分尚屬適當，並無違誤。

29 (二)、聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔

30 五、本院之判斷：

01 (一)、上開事實概要欄所載之事實，有買賣契約書（本院卷第13至
02 29頁）、貸款規劃專任委託契約（本院卷第31至32頁）、原
03 告110年3月10日寄送予賣方之存證信函（本院卷第33至35
04 頁）、被告110年10月12日桃地籍字第1100054230號函（本
05 院卷第37-38頁）、原處分（本院卷第39至41頁）及訴願決
06 定（本院卷第43至47頁）等附卷可稽，復為兩造所不爭執，
07 堪信為真實。

08 (二)、本件適用之法條：地政士法第2條規定：「地政士應精通專業
09 法令及實務，並應依法誠信執行業務。」第26條第1項規定：
10 「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務
11 上應盡之義務。」第27條第5款規定：「地政士不得有下列行
12 為：……五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。」第43
13 條第1項規定「地政士之懲戒處分如下：一、警告。二、申
14 誡。三、停止執行業務二月以上二年以下。四、除名。」第
15 35條第2項規定：「地政士公會全國聯合會應訂定地政士倫
16 理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備
17 查。」第44條第3款規定：「地政士違反本法規定者，依下列
18 規定懲戒之：……三、違反依第二十二條第三項所定之管理
19 辦法、第二十六條第一項、第二十七條第一款、第二款、第
20 五款、第六款或第二十九條第二項規定者，應予停止執行業
21 務或除名。」第46條規定：「地政士有第四十四條各款情事
22 之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所
23 或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直
24 轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。」第47條第
25 1項規定：「懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由
26 通知被付懲戒之地政士，並通知其於20日內提出答辯書或到
27 會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。」

28 (三)、經查：

29 1.觀之系爭不動產買賣契約書第5條約定內容為：「買賣雙方合
30 意委託授權承辦地政士，辦理不動產移轉設定登記、貸款申
31 辦、抵押權之設定或塗銷、清償作業及點交標的物、簽署結

案單並通知永豐建經相關流程所需之相關文件(不另立委託書).....」等情，有買賣契約書在卷可稽(本院卷第17頁)，足見買賣雙方就系爭不動產買賣契約內委託原告之事項除有系爭不動產之移轉設定登記、抵押權之設定或塗銷、清償作業及點交標的物、簽署結案單等事項外，尚包括系爭不動產之貸款申辦事項甚明；且買賣契約書之【附表】中復約定買方應付之稅費有「1.買賣代書費20000元整2.抵押權設定代書費5000元整3.契稅、印花稅及地政規費。4.未到期工程受益費。5.房屋火災保險費。6.銀行貸款查詢費。7.簽約費1500元整8.實價登錄費9.其他」，賣方應付之稅費有「1.買賣代書費2.抵押權塗銷代書費3.土地增值稅4.到期工程受益費5.點交日前房屋稅及地價稅6.點交日前水、電、瓦斯、公共基金、公共修繕費、管理費等7.簽約費1500元整8.實價登錄費1000元整9.自用增值稅申報費10.其他」等情，有買賣契約書在卷可稽(本院卷第29頁)，足見買賣雙方就系爭不動產買賣契約已約定委託原告協助買方向銀行等金融機構辦理為貸款之申請外，原告亦須協助買方向銀行為貸款查詢等事項，且銀行貸款查詢費約定由買方負擔。

- 2.原告固主張：買賣委託約定及貸款規劃專任委託契之委託主體、項目不相同，且不動產買賣過戶登記與房屋貸款規劃本屬不同之委託項目，原告自可同時收取酬金及服務費，原告無就同一事項有重複向買賣雙方收費之情事云云，並有社團法人桃園市地政士公會112年3月9日桃地士公(十三)字第1120036號函(下稱112年3月9日函)為參(本院卷第217至219頁)。然查，參之證人即買方於本院準備程序中證稱：「(法官問：在簽訂系爭買賣契約時，一開始簽約時原告有跟你說要找貸款銀行嗎？)我跟原告說因為我是臺北人，去桃園買房子人生地不熟，不知道貸款可以貸到八成嗎，原告說可以，我說好那不然幫我問看看，一開始林小姐(即原告員工)有提供給我應該是三家銀行，其中一家是臺新，都是林小姐幫我去問的，因為她有陸陸續續跟我要財力證明等個資，但

都沒有給我任何書面回覆，只說我條件不好，也沒有帶我去那些銀行問過，就都是林小姐幫我問的」……「（法官問：那你為什麼一開始找貸款的事會問原告呢？）因為當時我在現場有表明如果貸款貸不到八成我就不簽了，原告在現場有說可以貸到八成，因為原告說有錄音錄影，所以我還有特別講說如果沒有貸到八成就不買了」……「（法官問：原告有無跟你說找銀行要付手續費？）沒有」……「（法官問：原告有無說幫你找銀行要付給他多少代價？）沒有。我覺得代書幫忙找房貸的貸款銀行應該不用付錢的，況且原告也沒有就這個部分跟我說要付什麼對價，後來才跟我說貸不到八成，所以要再找淡水一信，而且還要付10%差額」……

「我當時覺得很疑惑，還問林小姐這個差額是誰取得，她說得很含糊，是運轉或處理費，還要我付一筆20幾萬的貸款保險金，我說我不想這樣，那我就不願意買了……」等語（本院卷第260至265頁），核與原告於本院準備程序時陳稱略以：「……契約（即買賣契約）所載的『貸款申辦』是介紹銀行或提供銀行，讓客戶選擇……賣方害怕房子沒辦法順利賣掉會被解約，中間人是期待有將近100萬元之仲介費，我一開始曾問買方要提供貸款銀行嗎，買方說不用，後來買方一直無法貸得……買方想解約，寧願付違約金，這時候賣方就緊張了，所以才委託我幫忙找貸款銀行」等語大致相符（本院卷第93至94頁），足見原告明確知悉系爭不動產於買賣雙方簽定買賣契約時，買賣雙方係委託原告協助買方就系爭不動產處理貸款申辦及銀行貸款查詢事宜，原告也透過助理提供除淡水一信以外之3家銀行協助買方辦理貸款，且亦未因此要求買方負擔銀行貸款申辦及查詢費，迨買方因無法辦出足額之貸款而欲解約後，原告乃巧立「運轉或處理費」、「貸款保險金」等名目要求買方給付規定以外之酬金，經買方斷然拒絕後，見賣方急需取得買賣價金，而趁機向賣方提出貸款規劃專任委託契約，並假借「服務費」名義向賣方要求、期約規定以外之酬金。準此，買賣委託約定之「貸款申

辦」與貸款規劃專任委託契約均是買賣雙方委託原告就系爭不動產協助買方辦理貸款，且由原告提供或介紹銀行讓買方辦理貸款，是以，買賣委託約定與貸款規劃專任委託契約之委託目的、主體及項目內容本質上並無不同，自不因原告主張貸款規劃專任委託契約之委託人為出賣人及中人，或貸款規劃專任委託契約所記載酬金名目為服務費，而認二者為不同契約主體或依貸款規劃專任委託契約所收取之服務費非規定外之酬金；而社團法人桃園市地政士公會112年3月9日函僅係解釋「地政士於承辦購買房地者不動產抵押權設定登記事項時，其承辦事項是否包含找尋貸款銀行」，與本件買賣雙方委託原告之項目本即包含「銀行申辦」不同，原告依此主張二者項目不同，而可分別收費，顯為斷章取義，至無可採。綜上，原告既受託於買賣雙方協助辦理系爭不動產之貸款申貸，本應善盡善良管理人之責，提供買方詳盡及充足之貸款機構資訊，不料事實上，原告不但未充分提供銀行貸款資訊給買方，且趁買方尚未決定是否因無法取得足額之貸款而欲解約之際，即另要求與賣方簽立相同委託內容之貸款規劃專任委託契約並期約酬金，顯然未顧及賣方權益已有違反業務上應盡之注意義務。是以，原告巧立貸款規劃專任委託契約向賣方要求期約、收取規定外酬金之行為，明顯違反地政士法第27條第5款之規定。

- 3.原告復主張本件買賣委託約定買賣雙方所給付之項目酬金中不包括貸款申辦之服務費，益證原告並無重複收費云云，並提出買方所簽立之客戶委託辦理地政士法第16條執行業務委託書、買賣雙方之收費明細表(本院卷第207至209頁)。然而，依據證人即買方於本院準備程序中證稱：「.....我覺得代書幫忙找房貸的貸款銀行應該不用付錢的，況且原告也沒有就這個部分跟我說要付什麼對價，後來才跟我說貸不到八成，所以要再找淡水一信，而且還要我付差額10%的費用，我當時覺得很疑惑，還問林小姐(即原告之員工)這個差額是誰取得，她說得很含糊，是運轉或處理費，還要我付一筆20

01 幾萬的貸款保險金，我說我不想這樣，那我就不願意買了，
02 後來賣方打電話給我，說只有淡水一信可以辦，賣方說他願
03 意幫忙我付那個10%的貸款金額差價，我說我不要，我不想
04 助長這樣的風氣，賣方還說這個代書是最厲害的，不然像我
05 這樣的條件是貸不到八成的.....」等語(本院卷第260至26
06 5頁)，從而可知，原告於一開始受買賣雙方委託時，即未向
07 買賣雙方約定「貸款申辦」需另外收取費用，而係包含在買
08 賣雙方委託約定之各項設定用費用內，此亦可參買賣契約之
09 【附表】中約定買方應付之稅費有「1.買賣代書費20000元
10 整2.抵押權設定代書費5000元整3.契稅、印花稅及地政規
11 費。4.未到期工程受益費。5.房屋火災保險費。6.銀行貸款
12 查詢費。7.簽約費1500元整8.實價登錄費9.其他」，賣方應
13 付之稅費有「1.買賣代書費2.抵押權塗銷代書費3.土地增值
14 稅4.到期工程受益費5.點交日前房屋稅及地價稅6.點交日前
15 水、電、瓦斯、公共基金、公共修繕費、管理費等7.簽約費
16 1500元整8.實價登錄費1000元整9.自用增值稅申報費10.其
17 他」等記載(本院卷第29頁)，均未有約定「貸款申辦」之明
18 細自明，故原告此部分之主張，顯然倒果為因，謬認無此收
19 費項目即無此委託，刻意忽略買賣契約書第5條約定「買賣
20 雙方合意委託授權承辦地政士，辦理不動產移轉設定登記、
21 貸款申辦、抵押權之設定或塗銷、清償作業及點交標的物、
22 簽署結案單並通知永豐建經相關流程所需之相關文件(不另
23 立委託書).....」(見本院第17頁)之委託項目本含有「貸
24 款申辦」事項，是原告此部分之主張，顯屬無據。準此，原
25 告身為專業地政士，應本諸業務倫理自覺，提醒賣方可能存
26 在之未知風險，原告不但未為協助買方辦理銀行貸款，還趁
27 機與賣方簽立相同委託內容之貸款規劃專任委託契約以要求
28 期約規定外之報酬，由此益證原告未依買賣契約書第5條約
29 定協助並注意貸款辦理情形，未善盡業務上應盡之義務，致
30 有危害不動產交易安全及賣方權益。

01 4.原告以每間金融機構分行客群、條件、政策、區域及估價不
02 同，只能慢慢蒐集分析整理，平時所耗時程鉅大，與抵押權
03 設定登記有很大之區別，且抵押權設定不限金融機構，也不
04 包含處理貸款媒合分析，而主張其有依貸款規劃專任委託契
05 約履行規劃貸款之義務云云。然細繹貸款規劃專任委託契
06 約，乃約定賣方委託原告就系爭不動產進行房地貸款規劃，
07 即原告蒐集相關資訊依照賣方實際資格條件，通過專業國家
08 考試合格之地政士規劃分析，協助賣方就系爭不動產進行金
09 融機構貸款方案篩選及產權之風險分析，使賣方申辦合適之
10 貸款金融機構包括銀行、農漁會、租賃公司、借貸平臺等
11 情，有貸款規劃專任委託契約、原告提供其助理與買方、買
12 方配偶、淡水一信等之對話內容等為據(本院卷第31頁、第1
13 09至206頁)，惟貸款規劃專任委託契約之核心，本應協助提
14 供各金融機構貸款方案篩選及風險分析，然上開資料均僅係
15 原告助理將買方之財力證明、存摺、投資文件、租金收入等
16 文件，透過通訊軟體傳送予淡水一信，與一般由當事人自行
17 接洽貸款銀行過程並無太大區別，且自原告與賣方簽立貸款
18 規劃專任委託契約後，原告自始至終只提供淡水一信資訊，
19 未見提供其他家金融機構進行專業之貸款方案分析，實難認
20 原告有蒐集專業金融資訊提供何種專業之規劃內容及服務予
21 賣方，而有別於買賣委託約定之「貸款申辦」之內容，從
22 而，原告無法證明貸款規劃專任委託契約與買賣委託約定之
23 貸款申辦有何不同，復經本院認定買賣委託約定與貸款規劃
24 專任委託契約之委託目的、主體及項目內容本質上均相同，
25 已如上述。則原告上開主張本件買賣委託約定僅有「不動產
26 買賣過戶登記」、「不動產抵押權設定登記」而無「貸款申
27 辦」之委託事項，顯然無視買賣契約書第5條約定包含貸款
28 申貸之委託項目，並謬認買賣委託約定之事項及委託人，與
29 貸款規劃專任委託契約之委託事項及委託人不同，甚且原告
30 以「不動產買賣過戶登記」及「房屋貸款規劃」均為為地政
31 士不同之合法業務範圍，自可同時收受酬金及服務費，而將

01 原屬系爭不動產買賣契約書內「貸款申辦」之委託事項包裝
02 成「房屋貸款規劃」，巧立名目以同一事項向賣方收取高達
03 39萬元之服務費，而有重複項目收費之情形，自與應遵守地
04 政士法及地政士倫理規範之規定，依法誠信執行業務，維護
05 不動產交易安全，並應兼顧契約雙方當事人之合法權益之規
06 定相違，而有構成地政士法第26條第1項之不正當行為。

07 5.原告另主張貸款規劃專任委託契約第2條第4點亦載明於原告
08 開始為買方尋覓貸款銀行後，縱買方自行另覓其他金融機構
09 辦理貸款，亦視同原告完成委託任務，賣方須給付服務費予
10 原告，故今雖買方另覓其他金融機構辦理貸款，原告仍可依
11 貸款規劃專任委託契約向賣方請求39萬元服務費，且原告依
12 據市場自由制度並遵守雙方合意並無統一收費標準，本件中
13 人收取賣方介紹費近百萬元，原告收取39萬元報酬何來顯不
14 相當之收費；本件過戶買賣流程皆照時程進行，並無延遲，
15 原處分認原告催告賣方給付貸款規劃專任委託契約酬金，即
16 屬阻擋買賣雙方過戶、交屋、撥款之不當行為，毫無依據，
17 更遑論交屋日買賣雙方均歡欣喜悅，毫無有遭脅迫之情事，
18 故原告無不正當行為或違反業務上應盡之義務云云。然查，
19 貸款規劃專任委託契約第2條第4點約定於原告開始為買方尋
20 覓貸款銀行後，縱買方自行另覓其他金融機構辦理貸款，亦
21 視同原告完成委託任務，賣方須給付服務費予原告之條款，
22 顯屬規避其執行業務應負責任之設計，顯非屬允當，更與地
23 政士應本於專業執行業務以維護買賣雙方權益及不動產交易
24 安全之職責有違，由此益徵貸款規劃專任委託契約之上開約
25 定有顯失公平之情形，不利賣方之內容，明顯罔顧賣方權
26 益。倘如原告所述該約定係依據市場自由制度並遵守雙方合
27 意並無統一收費標準，本件中人收取賣方介紹費近百萬元，
28 原告收取39萬元報酬何來顯不相當之收費等情，可見原告顯
29 然自居為從中牟利之居間行為，而非為應據負有誠信履行業
30 務之地政士，則衡情買賣雙方焉有信賴地政士專業需代為保
31 管賣方之土地及建物所有權狀及受買方之託辦理銀行貸款、

01 抵押權設定之理；再依據原告所提出之時程說明(本院卷第3
02 13至315頁)，可知買賣契約書係於109年12月8日簽立並約定
03 委託原告，110年1月間原告知悉買方因未能尋得貸款而欲解
04 約，110年1月25日原告與賣方簽立貸款規劃專任委託契約，
05 110年2月26日原告知悉買方由中間人介紹找尋銀行，110年3
06 月間原告協助買方向淡水一信申辦貸款，110年3月15日買方
07 補齊尾款差額及賣方需塗銷信託，110年3月17日賣方及中間
08 人因買方已貸款完成而否認簽訂契約(即貸款規劃專任委託
09 契約)，原告催告賣方及中間人應給付貸款規劃報酬，110年
10 3月24日過戶完畢，而於110年4月14日交屋結案等情，由此
11 足認原告於簽立貸款規劃專任委託契約之彼時，即預設上開
12 有利於己之條款，以作為其可挾此酬金給付與否，作為操縱
13 買賣日後能否順利辦理過戶登記完成履約之實，由此益徵原
14 告執行業務行為確有違反地政士法第26條第1項之規定。而
15 地政士為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，應本於
16 職業倫理有所自覺及自律，不動產之交易安全具有高度專業
17 性、攸關民眾之財產權益甚鉅。原告身為國家考試及格之專
18 業地政士，本應具有比一般民眾更高之義務責任及專業判
19 斷，否則無以達成維護不動產交易安全，保障人民財產權
20 益。系爭不動產買賣委託約定之賣方，既係基於對地政士專
21 業及職業倫理之信賴，而委託原告辦理不動產買賣簽約、過
22 戶登記事宜，並將系爭不動產所有權狀交付予原告保管，則
23 原告前揭行為，已嚴重違反業務上應盡之義務、危害不動產
24 交易之安全，故縱使原告主張交屋日買賣雙方均歡欣喜悅，
25 毫無有遭脅迫等情屬實，仍無足卸免其身為地政士有應對買
26 賣委託約定相關移轉登記、貸款申辦之辦理須依法誠信執行
27 業務，同時顧及買賣雙方之交易安全之注意義務，尚無足據
28 此援引為對其有利之事證。

29 六、綜上所述，原告所訴各節，均非可採，原處分以原告違反地
30 政士法第26條第1項、第27條第5款，依地政士法第44條第3
31 款、第43條第1項規定，予以停止執行業務2個月，其認定事

實及適用法律，均無違誤，故原告訴請確認原處分為違法，
為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述之必
要，併予說明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 19 日

審判長法 官 許麗華

法 官 張瑜鳳

法 官 傅伊君

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟 代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一 者，得不委任律師 為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代 理人具備法官、檢察官、律師資格或 為教育部審定合格之大學或獨立學院 公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、 管理人、法定代理人具備會計師資格 者。

	3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

02 中 華 民 國 112 年 10 月 19 日

03 書記官 方信琇