

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

113年度訴字第310號

114年9月18日辯論終結

原告 黃嘉萍  
訴訟代理人 高奕驤 律師  
                  呂佩芳 律師  
                  陳金圍 律師  
上 一 人  
複 代 理 人 胡東政 律師  
被 告 臺北市政府地政局

代 表 人 王端雲（局長）

訴訟代理人 陳金同  
                  施亭仔

上列當事人間地政士法事件，原告不服臺北市政府中華民國113年1月12日府訴二字第1126085430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：

被告之代表人原為陳信良，嗣於訴訟進行中變更代表人為王瑞雲，並經新任代表人承受訴訟（本院卷二第51頁），核無不合，應予准許。

二、事實概要：

（一）、被告於民國111年12月26日接獲訴外人王○茶陳情買賣房屋消費爭議，指陳原告於111年10月31日辦理○○市○○區○○路000巷00弄00號4樓不動產（下稱系爭不動產，原為訴外

01 人王○娟、王○娟及王○棻等3人所共有，權利範圍各1/3)  
02 買賣契約簽訂時，未告知王○棻，即涉有未向其進行授權確  
03 認及未依地政士法核對身分等情事。經被告以112年1月12日  
04 北市地測字第1126001081號函請原告陳述意見，原告以112  
05 年1月19日函稱，簽約時經王○娟致電王○棻，以擴音確認  
06 授權處理出售系爭不動產事務，並出具系爭不動產買賣契約  
07 書、授權書及協議書等。惟王○棻於112年2月15日、112年2  
08 月16日以書面表示，簽約時未接到查核電話，授權書簽名非  
09 其本人。被告再以112年2月21日北市地測字第1126003029號  
10 函、112年3月20日北市地測字第1126005561號函請說明，原  
11 告於112年3月8日函稱授權書上半部所載「王○棻」為王○  
12 棻本人親簽，且委託訴外人吳○榮地政士提供印鑑證明及用  
13 印皆為真正，且王○棻曾撤銷異議，系爭不動產已順利交  
14 屋，足證其有依照地政士法規定接受委託。

15 (二)、嗣被告於112年5月12日召開臺北市地政士懲戒委員會第41次  
16 會議，決議原告受託辦理系爭不動產買賣業務未確實核對權  
17 利人身分，違反地政士法第18條規定，爰依同法第44條第2  
18 款規定予以申誡1次，被告乃據以作成112年9月20日112年度  
19 地懲字第4號懲戒決定書（下稱原處分）。原告不服原處  
20 分，提起訴願，經訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

21 三、原告起訴主張及聲明：

22 (一)、按本院105年度訴字第455號判決意旨，地政士法第18條之查  
23 明義務，係指公契即物權契約成立及辦理不動產登記前，原  
24 處分不應擴大解讀適用範圍。縱使地政士法第18條規定於接  
25 受私契簽證委託時，即有查明權利關係及核對身分之義務，  
26 原告亦已查明及核對相關權利人身分，地政士法第18條之查  
27 明義務，以「受託時客觀情狀」足以確認委託人具登記標的  
28 之權利人或權利關係人身分即為足，不以向權利人本人確認  
29 其處分真意為必要，縱部分權利人事後反悔提異議，僅屬私  
30 法爭執，非地政士未盡查明義務。被告逾越立法意旨解釋與  
31 適用該條規定逕予處罰，且漏未注意對原告有利之事證，原

01 處分除有適用法規不當外，亦違反行政程序法第9條、第36  
02 條及第43條規定及比例原則，應予撤銷。

03 (二)、王○荼於111年10月31日系爭房地簽訂買賣契約時已授權王  
04 ○娟代為處理出售事宜，其後雖於111年11月16日傳訊終止  
05 委託，稱不得再用授權書，然此亦反證其先前確曾授權王○  
06 娟代為處理，否則不會有「到此時此刻為止終止委託」之  
07 語。原告於簽約當日經由電話聯繫及相關資料文件查明核對  
08 王○荼之身分，已履行查明義務。縱授權書上簽名並非王○  
09 荼本人，然因王○娟提出之簽名潦草，原告見證當下未察  
10 知。惟原告已透過電話向王○荼確認身分及出售真意，且其  
11 確有委託王○娟代為辦理買賣，是即便授權書欠缺簽名，仍  
12 與授權本意相符。況確認授權並非僅得憑書面文件。雙方達  
13 成買賣合意後，因王○荼未出席無法提供印鑑證明，雙方遂  
14 簽署協議書供事後補正，不得僅以無權代理之記載，逕認原  
15 告違法，原告於事後確已再次確認王○荼身分與出售真意，  
16 包括原告向吳○榮取得王○荼印鑑證明，王○荼於112年1月  
17 19日撤回異議，原告亦有陪同前往，並經初審人員核對身分  
18 及確認出賣真意後，於112年2月2日核准完成移轉登記，足  
19 認原告受託辦理並未影響交易安全或造成權利受損。王○荼  
20 事後反悔，係因系爭房地持有未滿4年將增加稅負，且不滿  
21 仲介費約定，與原告有無盡地政士法第18條查核義務無涉，  
22 否認授權僅屬共有人間私法爭執，非因原告未盡查明義務。

23 (三)、被告以未踐行通知程序否認土地法第34條之1適用，然最高  
24 法院109年度台上大字第2169號民事裁定及68年度台上字第2  
25 857號民事判決意旨，均認通知義務屬共有人內部關係，僅  
26 涉損害賠償，對處分效力無影響。共有人是否履行通知義  
27 務，非原告所能知悉，亦非地政士法第18條查明義務範圍，  
28 原告並無違反該規定之故意或過失。並聲明：訴願決定及原  
29 處分均撤銷。

30 四、被告答辯及聲明：

- 01 (一)、原告並未依地政士法第18條規定，查明、核對委託人王○荼  
02 身分後始接受委任。111年10月31日系爭不動產買賣契約書  
03 簽訂時，王○荼並未到場，而原告多次主張之查明、核對之  
04 方式顯有出入與矛盾，亦欠缺具體可資佐證之事實與證據，  
05 並得窺悉其執行業務之草率及不嚴謹處，授權書部分：未察  
06 覺授權人為2人，僅有1人簽名、且該簽名非未到場之王○  
07 荼，重要授權真意之證明文件有重大瑕疵。身分證影本部  
08 分：111年10月31日簽約流程檢附之王○荼身分證並非所謂  
09 被授權人王○娟而是王○娟提出，且身分證影本亦非王○荼  
10 基於授權簽訂系爭不動產買賣契約書而提供。手機通話部  
11 分，原告說詞一變再變，首先於起訴狀稱係透過王○娟手機  
12 通話以「擴音方式」聯繫王○荼、後於行政準備狀稱仲介陳  
13 ○宏有請王○娟致電予王○荼確認成交價格，並提出授權書  
14 及王○荼身分證、又於行政準備二狀稱，王○娟以擴音方式  
15 致電王○荼討論成交價格並獲其同意，原告則於「一旁聽  
16 聞」其對話內容。惟觀委託人王○荼主張及證人王○娟證  
17 述，原告並未以電話方式向王○荼確認身分及其授權之真  
18 意。111年10月31日協議書亦明文載有「應提供完整授權文  
19 件」等文字，原告自應審慎確認及檢視。
- 20 (二)、有關原告主張受託業務時，僅需於公契成立及辦理不動產移  
21 轉登記前查明並核對委託人身分，不包含簽訂私契一節，按  
22 地政士法第18條立法意旨，查明委託人是否確為權利人或關  
23 係人，確實核對身分以確保交易安全及委託人權益，係地政  
24 士首要責任，並未因公契或私契而有不同；王○荼既為私契  
25 所載賣方及委託原告辦理登記之人之一，原告受託時即應查  
26 明王○荼為權利人，並核對身分無誤始得辦理，難以嗣後另  
27 獲委託始製作公契等為由免責。本院105年度訴字第455號判  
28 決案情與本案有別，原告見解有誤。
- 29 (三)、地政士法第18條是以確實核對身分作為接受委託之要件，為  
30 確保交易安全及委託人權益之必要責任，不因私契或公契而  
31 有差異，否則將致交易雙方陷於履約及糾紛風險。被告於作

01 成原處分前，均給予王○荼及原告雙方陳述意見機會，並就  
02 雙方提出證據及論述予以審酌，無違反程序或調查義務。又  
03 查本件爭執在於是否違反地政士法第18條應查明委託人確為  
04 權利人或權利關係人，並確實核對身分之規定，與嗣後移轉  
05 登記無涉。再者，系爭不動產之買賣並非依據土地法第34條  
06 之1第1項之處分，原告主張形同僅核對部分委託人身分即  
07 可，顯罔顧執業義務。王○荼簽約時未到場，僅由王○娟提  
08 出授權書，縱使原告聽聞其有出售及授權之意，仍應檢視授  
09 權文件是否完備，以恪守核對義務。原告主張王○荼嗣後提  
10 供印鑑證明，係共有人間之私法爭執，不得據以否認原告未  
11 盡查明義務。惟依王○荼說明，因已簽約，承受親情及履約  
12 壓力，始交付印鑑證明。倘原告事前謹慎確認，即可發現授  
13 權書未有王○荼簽名之瑕疵，避免其陷入進退兩難。並聲  
14 明：原告之訴駁回。

15 五、前開事實概要欄所載事實，除下列爭點外，有土地登記第一  
16 類謄本（本院卷一第59-62頁）、建物登記第一類謄本（本  
17 院卷一第63-66頁）、一般委託銷售契約書（本院卷一第67  
18 頁）、授權書（本院卷一第69頁）、系爭不動產買賣契約書  
19 （本院卷一第71-85頁）、王○荼身分證正面照片（本院卷  
20 一第87頁）、王○荼印鑑證明（本院卷一第89頁）、土地登  
21 記簿（本院卷一第91-102頁）、王○荼向地政局陳情書（本  
22 院卷一第177頁）、王○荼112年3月28日回函（本院卷一第2  
23 13-216頁）、不動產買賣契約協議書（本院卷一第194  
24 頁）、王○荼向地政局申請書及補充說明書（本院卷一第44  
25 5-446頁）、王○荼撤銷異議申請書（本院卷一第204頁）、  
26 王○荼與陳○宏111年8月2日LINE對話紀錄影本（本院卷一  
27 第227-231頁）、王○荼與陳○宏11月9日-12月12日LINE對  
28 話紀錄截圖（本院卷一第435-442頁）、王○荼與陳○宏112  
29 年2月15日LINE對話紀錄截圖（本院卷二第145-149頁）、原  
30 告與王淑娟LINE對話紀錄截圖（本院卷一第357頁）、111年  
31 10月31日簽訂買賣契約之監視錄影翻拍照片（本院卷一第35

01 9-362頁)、王○茶113年12月20日民事說明書狀(本院卷一  
02 第369-373頁)、王○茶114年3月25日書狀(本院卷二第33-  
03 35頁)、王○茶114年7月8日民事說明書狀(本院卷二第139  
04 -143頁)、原告112年1月19日昱冠萍字第1120119號函(可  
05 閱原處分卷第11-12頁)、原告112年3月8日昱冠萍字第1120  
06 308號函(可閱原處分卷第48-49頁)、臺北市地政士懲戒委  
07 員會第41次會議紀錄(可閱原處分卷第127-133頁)、王○  
08 茶與吳○榮LINE對話紀錄截圖(本院卷二第165-179頁)、  
09 原處分(本院卷一第41-47頁)、訴願決定書(本院卷一第4  
10 9-57頁)等在卷可證,足以認定為真實。本件主要爭點為:  
11 (一)、地政士法第18條查明義務的時點與範圍?(二)、原告是否  
12 已盡查明並核對委託人身分之義務?

13 六、得心證之理由:

14 (一)、地政士法第1條規定:「為維護不動產交易安全,保障人民  
15 財產權益,建立地政士制度,特制定本法。」第16條規定:  
16 「地政士得執行下列業務:一、代理申請土地登記事項。  
17 ……六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約  
18 或協議之簽證。……」第18條規定:「地政士於受託辦理業  
19 務時,應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係  
20 人,並確實核對其身分後,始得接受委託。」第26條規定:  
21 「(第1項)地政士受託辦理各項業務,不得有不正當行為  
22 或違反業務上應盡之義務。(第2項)地政士違反前項規  
23 定,致委託人或其他利害關係人受有損害時,應負賠償責  
24 任。」第43條規定:「(第1項)地政士之懲戒處分如下:  
25 一、警告。二、申誡。三、停止執行業務二月以上二年以  
26 下。四、除名。(第2項)地政士受警告處分三次者,視為  
27 申誡處分一次;受申誡處分三次者,應另予停止執行業務之  
28 處分;受停止執行業務期間累計滿三年者,應予除名。」地  
29 政士法第18條規定之立法理由:「土地登記涉及不動產之  
30 得、喪及變更,攸關人民財產權益至鉅,故查明委託人是否  
31 確為登記標的之權利人或權利關係人,係地政士受託時首要

01 之責任，以確保不動產交易安全及委託人之權益。」可知地  
02 政士法第18條規定所課予地政士之查明義務是一體適用於公  
03 契即物權契約與私契即債權契約，並未僅限縮於公契即物權  
04 契約而排除私契即債權契約。

05 (二)、查原告為地政士，於受託辦理系爭不動產買賣業務時，應查  
06 明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核  
07 對其身分後，始得接受委託，且並無不能注意之情事，竟疏  
08 未注意及此，於111年10月31日就系爭不動產簽訂買賣契約  
09 時，未確實核對權利人王○茶身分即接受委託，包含代理撰  
10 擬不動產契約或協議事項、不動產買賣契約簽訂見證、產權  
11 移轉登記業務，經被告依法審議後，決議原告違反地政士法  
12 第18條之規定，應予申誡1次，核無不合。

13 (三)、原告主張皆無可採。

14 1、原告主張地政士法第18條規定應限縮於公契即物權契約而排  
15 除私契即債權契約，有本院105年度訴字第455號判決意旨可  
16 參云云。經查，本院105年度訴字第455號判決事實係地政士  
17 先依地政士法第18條規定查明委託人確為登記標的物之權利  
18 人或權利關係人，並確實核對其身分後，始接受委託並辦理  
19 地政士法第16條第6款代理撰擬不動產契約或協議事項（私  
20 契即債權契約）完竣。地政士在將近10個月後，另行受託辦  
21 理地政士法第16條第1款代理申請土地登記事項（公契即物  
22 權契約）階段，地政士未再依地政士法第18條規定，查明並  
23 核對土地之權利人是否同一人始受委託，因此未能察覺原委  
24 託人已死亡，喪失權利能力而不能為意思表示，從而因違反  
25 地政士法第18條規定遭申誡1次之懲戒，經本院105年度訴字  
26 第455號判決維持申誡1次而駁回該案受懲戒地政士之訴，可  
27 知本院105年度訴字第455號判決並沒有將地政士法第18條規  
28 定限縮於公契即物權契約而排除私契即債權契約，而是認為  
29 地政士就其所受委託辦理之業務，不論是地政士法第16條第  
30 6款或地政士法第16條第1款業務，都應分別於受託時盡地政  
31 士法第18條規定之查明義務，不能只因為是同一筆不動產買

01 賣契約簽訂後之後續土地登記，就忽略其係不同之業務，而  
02 未再盡地政士法第18條規定之查明義務。是原告上開主張應  
03 係誤解法律及本院上開判決意旨。

04 2、原告另主張於接受私契簽證委託時，亦有經由電話聯繫及相  
05 關資料文件查明及核對相關權利人身分云云。惟不動產買賣  
06 交易攸關人民財產權益至鉅，故除查明委託人是否為登記標  
07 的之權利人或權利關係人外，亦應確實核對其身分無誤，始  
08 得辦理，此誠屬地政士受委託時必要之責任，方能確保不動  
09 產交易安全及委託人之權益。本件原告於111年10月31日辦  
10 理系爭不動產買賣契約時，並未與王○荼見面確認核對其身  
11 分，也沒有原告所辯稱簽約當時透過王○娟電話擴音與王○  
12 荼通話，原告只是向王○娟、王○娟說「另一個身分證借我  
13 一下」，王○娟找到手機內的王○荼身分證正面照片但欠缺  
14 第2面（背面），且王○娟證稱手機內的王○荼身分證是出  
15 去旅遊住宿登記時方便使用目的，系爭不動產買賣契約簽約  
16 後回到忠孝東路房子才告訴王○荼已談好2,500萬元出售但  
17 王○荼沒反應等語。此外，王○娟出具之授權書亦非王○荼  
18 本人簽名授權，且於買方認為賣方代理權相關文件尚未齊備  
19 而屬無權代理時，原告仍主張有代理權並已取得賣方出售之  
20 同意，即任由王○娟全權代理王○荼為委託人，代理王○荼  
21 辦理撰擬系爭不動產買賣契約事項等情，有授權書（本院卷  
22 一第69頁）、系爭不動產買賣契約書（本院卷一第71-85  
23 頁）、王○荼身分證正面照片（本院卷一第87頁）、協議書  
24 （本院卷一第194頁）、114年1月7日準備程序筆錄（本院卷  
25 一第403-420頁）可參，且經本院勘驗簽約當時錄影光碟畫  
26 面互核相符，有114年6月24日準備程序筆錄（本院卷二第79  
27 -81頁）可參，可知原告所辯與事實不符，並不足採，其未  
28 盡執行業務上應盡之義務，自屬違反前揭地政士法第18條之  
29 規定。

30 3、關於原告主張依證人陳○宏、證人王○娟、證人吳○榮、證  
31 人沈○龍證述，可知111年10月31日簽約前，王○荼及王○

01 娟確有委託王○娟代為辦理出售事宜。否則王○茶不需要在  
02 111年11月16日傳訊終止委託云云。查，

03 (1)、王○茶於111年11月16日傳訊息給陳○宏略以：「我委託王  
04 ○娟處理事情到此時此刻為止終止委託特此告知住商不動產  
05 公司與陳○宏未經過我同意不得使用委託書特此聲明告知住  
06 商不動產111/11/16……6：40分」，有原告提出之訊息截圖  
07 可參（本院卷一第231頁），又查，陳○宏到庭證稱他是住  
08 商仁愛光復店經紀人，王○茶從一開始就是表見代理，雖然  
09 與她們很熟，但還是以授權書為主，王○茶於111年11月16  
10 日傳訊息是因為那時有糾紛，她不要談了，可能她覺得我  
11 拿表見代理壓她，說她不要認這個表見代理，所以才回這  
12 個訊息給我，我覺得是這樣，我不清楚王○茶後來不賣房子  
13 的原因，且在被告詢問陳○宏「是否親眼看到或親耳聽到原  
14 告有向王○茶查證是否有授權給王○娟買賣這個房子？」  
15 時，陳○宏證稱「我可能無法確定這件事」等語，有本院11  
16 3年10月22日準備程序可參（本院卷一第315-329頁），可知  
17 陳○宏並不是地政士而是經紀人，僅就系爭不動產負責接受  
18 一般委託銷售（本院卷一第67頁），陳○宏亦僅係就其接觸  
19 王○茶的部分做說明，陳○宏仍不能代替原告執行地政士業  
20 務，遑論替原告承擔地政士法第18條之查明義務，況且以陳  
21 ○宏的認知，王○茶就系爭不動產的銷售委託也都僅是表見  
22 代理而非王○茶本人真正授權，是其證詞無從為有利原告之  
23 認定。而王○茶上開訊息之對象係陳○宏及其所代表的住商  
24 不動產，要求陳○宏勿再以授權書向其主張，畢竟王○茶從  
25 未曾在一般委託銷售契約書（本院卷一第67頁）、授權書  
26 （本院卷一第69頁）、系爭不動產買賣契約書（本院卷一第  
27 71-85頁）簽名，既然沒有委託銷售系爭不動產，何來終止  
28 委託可言，故並不能由王○茶上該訊息推論王○茶有授權原  
29 告辦理系爭不動產買賣契約業務。

30 (2)、證人吳○榮則是證稱王○茶說沒有要賣系爭不動產，想要違  
31 約，但吳○榮建議還是就這樣賣了，避免冗長訴訟，王○茶

01 後來同意，將印鑑證明交給吳○榮，再轉給原告辦理過戶登  
02 記，但王○茶心情難以平復，因為王○茶氣兩個妹妹用這個  
03 價錢賣掉，氣自己信任的房仲為了趕快成交、服務費就趕快  
04 簽約，因為再過幾個月持有滿5年就可以從當時35%稅率改為  
05 適用較低的20%稅率，加上母親去世不久，吳○榮不知道王  
06 ○茶有無授權等語（本院卷二第82-85頁），可知吳○榮僅  
07 負責將王○茶的印鑑證明交給原告，但吳○榮不知道王○茶  
08 有無授權原告，故吳○榮之證詞無從為有利於原告之認定。

09 (3)、證人沈○龍則證稱是買方經紀人，不知道屋主是誰，賣方經  
10 紀人與代書負有確認的義務，上午就開始談到下午5點價成  
11 時才簽約，不確定原告是否有打電話給王○茶，聽到的內容  
12 是問說今天案子地址要簽約了你是不是知道這件事情要簽約  
13 有授權妹妹這樣子，我不可能在旁邊一直聽，不記得是否是  
14 原告自己的手機打的。協議書給有到場的人簽名，未到場的  
15 可以補正，若未補正是屋主責任，對於買方而言，我要讓交  
16 順暢，所以補正是讓整個可以合理走下去，簽這個是多保障  
17 多加保險的意思。我不知道授權書上沒有王○茶、王○娟的  
18 簽名等語（本院卷二第85-91頁）。惟查，

19 ①、王○娟到庭證稱「當天是跟王○娟下午5點前後坐車到現  
20 場，原告比我們晚到，買方是之後來，那時候我不認識買  
21 方，仲介告知有誠意想買就開價錢，問我們的意願，是從這  
22 個角度開始，應該就是所謂的斡旋，到一個大家都接受的價  
23 格，離開仲介那邊時已經天黑」等語（本院卷一第410-411  
24 頁），佐以原告提出的住商不動產辦公室錄影光碟時間亦為  
25 17時以後的時間，可知沈○龍所稱從上午開始談云云，並無  
26 客觀事證可以支持，難以採信，就買賣雙方開始見面斡旋的  
27 時間，應以王○娟所述較為可採。

28 ②、況且，原告於行政救濟階段先主張於簽約當下經由王○娟致  
29 電王○茶藉擴音方式確認王○茶有授權王○娟（原處分卷第  
30 11頁），之後又主張王○茶承認有於111年10月31日上午10  
31 時許與王○娟通話，益徵原告所稱藉由擴音方式確認乙節為

01 真云云（原處分卷第48頁），惟由於簽約當下已是當日晚間  
02 而非上午10點多，則原告上開2個所謂藉由擴音確認之主張  
03 顯然因為時間不同而無法同時成立，再者，依王○娟所述簽  
04 約當時是晚間，而依勘驗光碟結果可知簽約當時並無原告所  
05 稱透過擴音確認王○茶身分等情，此外，又查無證據可證原  
06 告與沈○龍於上午10點多王○茶與王○娟通話時都在場而得  
07 藉由擴音確認，則原告上開主張皆與事實不符。故沈○龍證  
08 稱上午就開始談到下午5點價成時才簽約，不確定原告是否  
09 有打電話給王○茶，聽到的內容是問說今天案子地址要簽約  
10 了你是不是知道這件事情要簽約有授權妹妹這樣子云云，也  
11 無從為有利於原告之認定。

- 12 ③、另就系爭不動產買賣契約書之簽訂而言，原告係依地政士法  
13 第18條負有查明義務，而原告確實沒有與王○茶見面，也沒  
14 有與王○茶通電話確認，已如前述，至於協議書（本院卷一  
15 第194頁）更是明確記載於簽約時賣方代理權相關文件尚未  
16 齊備，賣方代理人屬於無權代理，買方同意由賣方代理人與  
17 買方先行簽約，但賣方應於111年11月10日前親自於買賣契  
18 約簽名或提供完整授權文件（身分證、授權書、印鑑證明）  
19 予地政士，如逾期賣方未完成上開事項，賣方代理人同意比  
20 照買賣契約對買方負違約責任。並進而約定為保障買賣雙方  
21 權益，買賣雙方同意待原告地政士查驗確認雙方當事人身分  
22 後，始委託該地政士負責產權移轉、設定、塗銷等相關登記  
23 手續。並由王○娟在賣方代理人欄位、陳○馨於買方欄位、  
24 王○娟與王○娟在賣方欄位分別簽名，王○茶則是被代簽名  
25 於賣方欄位，原告在見證人欄位用印，而買方既然簽名即表  
26 示其經紀人沈○龍也認為適當，由此可證買方於簽約時已經  
27 發現授權書等資料不足以證明王○茶有合法授權，則在本件  
28 之脈絡與參照相關事證之下，此項客觀事實當足以推論原告  
29 並沒有盡到地政士法第18條規定之查明義務，亦即若原告有  
30 先盡查明義務，事先知道王○茶無出售意願，自應如實告知  
31 買方，又或原告可以說服王○茶同意出售但不願到場簽約，

01 則原告亦可先補足王○荼之合法授權文件。故沈○龍證稱不  
02 知道授權書上沒有王○荼、王○娟的簽名，授權書只是多加  
03 保障云云，充其量只是陳述其不負擔地政士法第18條規定之  
04 查明義務，尚難為有利原告之認定。

05 (4)、至於證人王○娟證稱大家有共識要委託仲介出售系爭不動  
06 產，全部的事情包括租屋我與王○荼都是委託王○娟處理，  
07 授權書上王○荼應是王○娟的簽名，我是跟王○娟下午5點  
08 前後到現場，黃代書比我們晚到，王○荼沒有一起去。我們  
09 當天簽約完有回到忠孝東路五段媽媽家跟告知王○荼已談好  
10 2,500萬元出售但王○荼沒反應，後來的過程王○荼都知道，  
11 王○荼當時有講到為何代書沒有打電話告知她，她認為  
12 代書的權責應盡到告知的義務。在跟仲介簽約時，我們並沒  
13 有跟王○荼做任何聯繫。手機內的王○荼身分證是出去旅遊  
14 住宿登記時方便使用目的，簽約這一天原告沒有跟王○荼確  
15 認她授權王○娟來賣這間房子等語（本院卷一第408-420  
16 頁）。可知縱使王○荼有同意委託仲介出售系爭不動產，但  
17 原告始終沒有以任何方式向王○荼查明確認，並沒有原告主  
18 張之透過擴音向王○荼查明等情，原告未盡地政士法第18條  
19 規定之查明義務，甚為明確。

20 4、至於原告主張事後取得王○荼印鑑證明、自行或透過王○荼  
21 委任之地政士確認王○荼身分與真意，112年1月19日陪同王  
22 ○荼親赴松山地政事務所辦理移轉登記業務，已盡地政士法  
23 第18條規定之查明義務云云，經查，系爭不動產買賣契約書  
24 第6條約定：「產權移轉及貸款作業一、買賣標的之產權移  
25 轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經甲、乙雙方同意共同  
26 授權由黃○萍地政士……依本約之約定辦理之。」（本院卷  
27 一第77頁），並由買方陳○馨與賣方王○娟、王○娟在立契  
28 約書人欄位簽章，王○荼則由王○娟代理簽名，王○娟在代  
29 理人欄位簽名，原告並且在特約地政士欄位用印，至於買賣  
30 雙方仲介人員與公司則在經紀人（經紀營業員）、經紀業公  
31 司欄位用印（本院卷一第85頁）；111年10月31日協議書記

01 載：「緣賣方因出售標的……與買方達成出售合意，惟於簽  
02 訂不動產買賣契約書……時賣方代理權相關文件尚未備  
03 齊……：一、……買方同意由賣方代理人與買方先行簽約，  
04 但賣方應於111年11月10日前親自於買賣契約簽名或提供完  
05 整授權文件（身分證、授權書、印鑑證明）予地政士。二、  
06 ……賣方代理人保證如期補正，若未能如期補正，賣方代理  
07 人同意比照買賣契約對買方負違約責任……」原告並於見證  
08 人欄位用印，可知當日出席之買賣雙方即陳○馨、王○娟、  
09 王○娟3人已同意簽訂系爭不動產買賣契約，並約定雙方委  
10 託原告辦理產權移轉登記等事宜，原告既然於契約、協議書  
11 上用印，表示同意受託辦理系爭不動產買賣之代理撰擬不動  
12 產契約或協議、契約簽訂見證、產權登記業務時，未盡地政  
13 士法第18條規定之查明義務（本院卷一第41-57頁），至於  
14 原告上開主張並無礙於受託當時未盡查明義務之違法。又被  
15 告審酌原告違反本件行政法上義務行為應受責難程度、所生  
16 影響及因違反行政法上義務所得之利益，依地政士法第43條  
17 第1項第1款及第44條第2款規定，裁處原告最低額度即申誡1  
18 次之懲戒，揆諸首揭規定並無違誤，亦無裁量怠惰、裁量逾  
19 越、裁量濫用、違反比例原則、未兼顧有利不利事項之違法  
20 情事。

21 七、從而，原處分並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原  
22 告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

23 八、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  
24 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必  
25 要，一併說明。

26 九、結論：原告之訴無理由。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

28 審判長法官 洪慕芳

29 法官 周泰德

30 法官 郭銘禮

31 一、上為正本係照原本作成。

- 01 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  
 02 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
 03 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
 04 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  
 05 繕本）。
- 06 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，  
 07 逕以裁定駁回。
- 08 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  
 09 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
 10 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

01

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 114 年 10 月 16 日

03

書記官 林淑盈