

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第三庭

113年度巡簡字第5號

原告 吳家清  
被告 桃園市政府

代表人 張善政  
訴訟代理人 游燕琪  
王甄臻

上列當事人間地政士法事件，原告不服被告民國112年5月8日府地籍字第1120119164號裁處書及內政部訴願委員會112年8月22日台內訴字第1120032818號訴願決定，提起行政訴訟，本院於113年3月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原處分及訴願決定均撤銷。  
訴訟費用新臺幣貳仟元由被告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)、原告於判決確定前得撤回訴之全部或一部。但於公益之維護有礙者，不在此限。行政訴訟法第113條第1項定有明文，並經準用於簡易程序。本件原告起訴時，除被告外，並將內政部訴願委員會列為被告，然原告於本院辯論時當庭言詞撤回內政部訴願委員會，有本院言詞辯論筆錄可查(見本院卷第85頁)，僅餘被告為其起訴對象，故原告前開撤回部分，非屬本院審理範圍，先予敘明。

(二)、本件因屬不服行政機關所為罰鍰處分而涉訟，其標的之金額為新臺幣(下同)5萬元，係在50萬元以下，依行政訴訟法第229條第1項第2款規定，應適用簡易程序。

二、事實概要：訴外人凱達不動產仲介經紀公司(下稱凱達公司)，與訴外人邱君買賣桃園市○鎮區○○段000地號2筆土地及同段873號建物，由買賣雙方、原告、地政士事務所

01 秘書及開發銷售人員9人共同於健安地政士事務所(下稱甲事  
02 務所)簽立買賣契約，而甲事務所之地政士為王秀錦，本件  
03 不動產買賣契約之價金給付備忘錄欄由原告簽名，且當日王  
04 秀錦並未在場，且原告於名片上與王秀錦並列，名片上記載  
05 國家特考合格，並未載明原告職務，足認原告係以地政士名  
06 義辦理簽約，被告因認原告違反地政士法第49條規定，以  
07 112年5月8日府地籍字第1120119164號裁處書裁處原告5萬元  
08 罰鍰(下稱原處分)，原告不服提起訴願，內政部訴願委員會  
09 以112年8月22日台內訴字第1120032818號訴願決定(下稱訴  
10 願決定)駁回原告之訴願，原告不服，提起本件訴訟。

11 三、原告起訴主張：

12 (一)、地政士第49、50條之業者，為反覆同種類之行為為目的，獲  
13 取報酬維生之意，被告並未有原告收取報酬之證據認定原告  
14 以地政士為業，已有不妥。

15 (二)、原告為甲事務所員工，協助王秀錦地政士處理業務並支領薪  
16 資，本件所指之契約於甲事務所內辦理，辦公室內有揭示王  
17 秀錦之相關執照，原告於辦理時有介紹王秀錦地政士，並且  
18 雙方係共同委任甲事務所辦理相關事宜，並非委任原告。且  
19 王秀錦坐鎮辦公室，當日王秀錦另有業務，由原告及另一位  
20 助理協助買賣雙方簽約完成，再交由王秀錦審閱無誤。王秀  
21 錦既已審閱，則由其負責。至所謂價金部分，由原告代收存  
22 入保證專戶，與原告報酬無關。

23 (三)、被告所稱之名片，因王秀錦為原告配偶，故在上面並列二人  
24 姓名以便介紹，且名片上未記載原告為地政士。此名片僅表  
25 明二人為甲事務所員工，是否為地政士仍以證照揭示為準，  
26 且名片並非法定文書，不能認定原告違法營業。

27 (四)、並聲明：原處分及訴願決定均撤銷。訴訟費用由被告負擔。

28 四、被告答辯略以：

29 (一)、參考地政士法第16條及29條規定，地政士所僱用之登記助理  
30 員，執業範圍為向登記機關辦理土地登記之送件及領件工  
31 作。而依據本件賣方凱達公司回函，當天原告在場，王秀錦

並不在場，契約書亦載明收款人為原告，特約地政士為甲事務所，簽約當日王秀錦並不在場，立約書欄位又記載甲事務所，價金給付備忘錄欄位記載原告，由原告簽章，均非王秀錦，地政士名片記載捷安地政士事務所國家特考合格原告、王秀錦。足證原告持有國家特考合格之名片。以其為地政士之名義，於簽約當日為買賣雙方辦理不動產契約或協議之簽證等執行地政士業務之行為。被告尚非僅依是否確有收取報酬，判斷原告是否有違反地政士法第49條之規定。

(二)、契約書第5條及立契約書人明確記載委由自然人地政士辦理產權移轉登記及簽訂契約，然特約地政士欄位記載甲事務所、價金備忘錄欄收款人記載原告，又原告一再陳稱委任甲事務所辦理相關事務，可見有規避地政士簽約之責，並對外代表甲事務所簽約。是以，縱使該契約書並非記載委託原告辦理，無法證明未以地政士名義執行業務行為。

(三)、就原告之名片記載，為國家特考合格原告、王秀錦，並載有地址與聯絡電話做為招攬業務之用，但未標明原告為登記助理員，客觀上已具有對不特定人公開招攬地政士業務之一頁外觀，已足使不特定多數人知悉其從事執行地政士業務，況原告與王君為夫妻關係，更易於讓大眾誤判何者為地政士，已有以地政士為業之表徵。

(四)、並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

五、本院之判斷：

(一)、本件相關法條、函示、見解：

1、地政士法第4條第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。

2、地政士法第16條：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。

- 01 3、地政士法第24條第1項：地政士接受委託人之有關文件，應  
02 掣給收據。
- 03 4、地政士法第29條：地政士受託向登記機關辦理土地登記之送  
04 件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關  
05 認有必要時，得通知地政士本人到場。前項登記助理員，應  
06 具備下列資格之一：一、領有地政士證書者。二、專科以上  
07 學校地政相關系科畢業者。三、高中或高職以上學校畢業，  
08 並於地政士事務所服務二年以上者。地政士僱用登記助理員  
09 以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣  
10 （市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查。
- 11 5、地政士法第49條：未依法取得地政士證書或地政士證書經撤  
12 銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處5萬元以上25萬元以  
13 下罰鍰。
- 14 6、內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號函：
- 15 一、土地法第三十七條之一第三項及地政士法第四十九條、  
16 第五十條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目  
17 的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定  
18 標準（法務部八十三年三月十九日（八三）法律決字第○五  
19 五七三號函釋參照），故有關是否以地政士為業，登記機關  
20 應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，  
21 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  
22 情事之一者，應不予受理：(一)同一年內於同一登記機關申請  
23 超過二件，或曾於同一登記機關申請超過五件。但其權利人  
24 及義務人與前案相同者，不在此限。(二)經檢舉或相關機關  
25 （構）、團體通報並檢具具體事證（如是否設有執業處所、  
26 招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等）。(三)曾經直  
27 轄市、縣（市）主管機關依地政士法第四十九條或第五十條  
28 規定處罰鍰。(四)有其他具體事證足以認定擅自以地政士為  
29 業。二、有下列情形之一者，不受前開申請件數之限制：(一)  
30 權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附  
31 具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件，以其為申請當

事人，毋須簽註切結。(二)政府機關任用之公務人員因執行公務，有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。(三)從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司等）、一般金融機構（如銀行、合作社等），及人民團體（如農會、漁會等），基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之土地登記案件（即其權利人皆為同一主體）。

7、內政部104年5月11日內授中辦地字第1040033204號函：…

二、按地政士為專門職業人員，應依其專業親自處理受託業務，並對其服務負責；且其執行業務攸關民眾財產權益至鉅，倘允諾他人假藉其名義執行業務，恐將影響民眾財產權益及不動產交易安全，甚或形成權責不明，分散逃漏所得稅情事，爰地政士法第27條第2款明文禁止之，違反者依同法第44條第3款規定，施予停止執行業務或除名之懲戒處分，以維護從業地政士之專業紀律、執業形象及民眾財產權益。

三、次按地政士法第12條規定：「地政士應設立事務所執行業務，…前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」又地政士倫理規範第22條、第24條規定：「地政士不得以合夥或其他受僱方式，協助無證照者執行業務。亦不得將其地政士證書、事務所開業執照、會員章證或標識，以任何方式供他人使用。」「地政士違反本規範者，由所屬公會審議處理，其情節重大者，列舉事實，提出證據，報請地政士所屬直轄市或縣市主管機關處理。」，爰倘地政士有與其他相關產業締結業務合作關係者，仍應保有各自獨立完整之實際執業辦公處所。至於其提供開業執照影本供他人使用或於他人營業處所公示懸掛，藉以招攬地政士業務等情事，得否以該他人營業處所有無標示其與地政士之合作關係，即得據以認定該地政士違反地政士法第27條第2款「允諾他人假藉其名義執行業務」之規定？因「允諾他人假藉其名義執行業務」之行為涉及事實認定，仍應依具體個案情形及相關事證以事

實認定為準。四、另按不動產仲介業者於定型化契約中指定地政士辦理不動產移轉登記業務之行為，係屬不動產仲介業者與地政士間跨業合作行為，難謂對地政士市場之競爭有造成不良影響之虞，尚未違反公平交易法第24條（修正後為第25條）規定（公平交易委員會95年2月10日公壹字第0950001143號函參照）。實務上，仲介業者與特約地政士間之合作關係，涉及兩者間私權約定範疇，縱由主管機關統一訂定「特約地政士」證明格式，依前開說明仍不宜僅憑合作業者出示該證明書，即可逕予排除地政士法第27條第2款「允諾他人假藉其名義執行業務」之規定。故為避免遭有心人士利用該合作關係證明書而破壞地政士專業證照制度，尚不宜由主管機關統一訂定證明格式運用。惟貴府基於管理與輔導地政士業務需要，擬以合作業者是否標示其與地政士合作關係之證明，作為該地政士是否違反上開規定之參考事證之一，亦無不可。

(二)、如事實概要欄之事實，為兩造所不爭執，並有原處分、訴願決定、名片、王秀錦地政士開業執照、王秀錦之土地登記專業代理人證書、內政部不動產服務業管理作業系統、王秀錦地政士發函桃園市政府函文、甲事務所不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣價金履約保證書、標的物現況說明書、查詢原告是否為地政士之資料影本各1份、凱達公司函文2份（見原處分卷第1至7、19、21、23、25、39、41、45至59、65至85頁），足信為真實。

(三)、原告雖從事地政士法第16條第6至8項之行為，但不符合合同法第49條之構成要件：

1、地政士法第49條之以地政士為業，是否有以地政士為業之行為，自應以是否有反覆執行地政士業務，並以充任地政士作為賴以維生之社會活動之明顯具體事證認定之，尚難僅以固定之件數為認定標準（本院高等庭100年簡字第315號判決參照）。是以，本件原告是否符合地政士法第49條之規定，須符合1、反覆執行地政士業務。及2、充任地政士作為賴以

01 維生。如僅是對外宣稱地政士，或單一事件從事地政士法第  
02 16條之業務，而並未符合反覆執行及以充任地政士賴以維生  
03 者，均不符合該條之構成要件。至其單純對外宣稱為地政  
04 士，或是單一事件從事地政士法第16條之業務，甚或兩者綜  
05 合，是否構成其餘之行政或刑事責任，則非本條之要件範  
06 圍。

07 2、原告未依法取得地政士證書，與甲事務所陳姓助理代為製作  
08 本件之買賣契約，履約保證契約書等，並於買賣契約中之價  
09 金收款欄中簽名，代為收受房屋買賣價金，且將買賣價金轉  
10 入履約保證專戶中簽名，其並非地政士卻與陳姓助理共同從  
11 事地政士法第16條第6至8項之行為，足以認定。雖原告主張  
12 契約經王秀錦審視，然本件撰擬契約及兩造簽約之時，王秀  
13 錦並不在場，有凱達公司之函文在卷可查（見原處分卷第19  
14 頁），且該函文為原告於本院辯論時所不爭執（見本院卷第  
15 86頁），故該份契約於兩造簽約之時，尚未經王秀錦審閱，  
16 可認該份契約仍屬從事地政士法第16條第6至8項之行為，又  
17 本件買賣契約上之特約地政士記載甲事務所，亦不影響原告  
18 非屬地政士從事前開行為，原告此部分主張難謂可採之

19 3、而本件之問題點，在於原告是否 1、反覆執行地政士業務。  
20 及 2、充任地政士作為賴以維生。被告就此提出名片為證，  
21 就該名片，原告主張其上並未記載地政士，且為夫妻並列，  
22 王秀錦為其妻，為地政士，而被告主張該名片將使人誤解原  
23 告為地政士。然單就該名片而言，客觀上記載國家考試及  
24 格，以一般人知觀點，確實會使人誤解名片上記載之二人均  
25 為地政士。然該名片本身僅為對外宣傳之用，單純印製名片  
26 並非地政士法第16條所列之業務，不能以有客觀上看起來有  
27 使人誤解之地政士之名片即可直接認定原告有反覆執行地政  
28 士之業務，而本件原告雖有為本件執行地政士法第16條之行  
29 為，但不能僅以本件原告行為即認定其有反覆執行地政士業  
30 務。又本件簽約之地政士記載為甲事務所，而甲事務所之地  
31 政士為王秀錦，又依據地政士法之規定，地政士事務所之設

立以有地政士為前提，其收取之費用即應負之責任即以個別地政士為單位，其餘合夥人如何分配係屬內部分配之問題。本件契約之費用因簽約人為甲地政士事務所，則收取費用之單位為甲地政事務所，或依上開解釋屬於王秀錦，均非原告。縱使認定屬於原告收取本件之地政士業務費用，則原告僅有本件之收取費用狀態，當無法認定以此賴以維生。

4、另即使綜合原告上開名片以及其本件之從事地政士法第16條之行為，因本件原告收取費用為何不明，且原告並非以此維生，並非反覆從事本件之撰擬契約，代收價金之義務，自無法就此認定原告屬於地政士法第49條所得以處罰之主體。

(四)、至本件以甲事務所名義為特約地政士，該契約之內容之效力是否因此受到影響，即非本件之爭點，本院自無以判斷。被告雖就此向本院請求調查，本院認無調查之必要，併與敘明。

六、綜上所述，本件原告以原處分對事實認定有誤，提起撤銷訴訟，而本件原告非以從事地政士為業務，且並非以地政士業務維生，非屬地政士法第49條之處罰主體，被告依據該條予以裁罰，顯非適法。訴願決定遞予維持，亦屬有疑，原告起訴為有理由，原處分及訴願決定應予撤銷。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一指駁，附此敘明。

八、本件第一審裁判費2,000元，應由敗訴之被告負擔，爰確定第一審訴訟費用額如主文第2項所示。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依行政訴訟法第98條第1項前段、第236條、第195條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 2 日  
法 官 唐一強

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，以原判決違背法令為理由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原

01 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違  
02 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴  
03 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  
04 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
05 造人數附繕本）。

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 中 華 民 國 113 年 4 月 2 日  
09 書記官 陳達泓