

最新補充資料

H 天王 編著

土地法規概要

重點整理

補充資料(一)



元碩公職 · 元碩考神網

www.5138.com.tw (我要上榜)

土地法附錄：地政士法

< 103/2 月版 >

重點整理

壹、立法目的

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，特制定本法。(地士 1)

貳、地政士資格

一、積極資格：

(一) 本法施行後經地政士考試及格者：

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。(地士 4 I)

(二) 本法施行前領有土地登記專業代理人證書者：

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。(地士 4 II)

二、消極資格：

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

(一) 曾因業務上有詐欺、背信、侵佔、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

(二) 受本法所定除名處分者。

(三) 依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣(市)主管機關及地政士公會。(地士 6)

參、執業

一、地政士證書：

(一) 經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。(地士 5)

(二) 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，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，期滿前，應依第八條規定申請換發，始得繼續執業。

本法施行前，已領有土地登記專業代理人考試及格或檢覆及格證書者，得依本法規定，請領地政士證書。

未依第一項規定申請換發而繼續執業者，依第五十條第三款規定處理。(地士 53)

- (三) 本法施行前，領有直轄市、縣(市)政府核發土地代書人登記合格證明或領有代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡，而未申領土地登記專業代理人證書者，應於本法公布施行後一年內申請地政士證書，逾期不得請領。(地士 54)

二、開業執照：

- (一) 申請應備文件：

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。(地士 7)

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。(地士 33)

- (二) 換證制度(專業管理)：

開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關(構)、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關辦理換發開業執照。屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。

換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。

第一項機關(構)、學校、團體，應具備之資格、認可程序及訓練課程範圍等事項之辦法，由中央主管機關定之。(地士 8)

- (三) 開業執照之消極資格：

有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

- 1、經撤銷或廢止地政士證書。
- 2、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣(市)主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣(市)主管機關認定不能執行業務。
- 3、受監護或輔助宣告尚未撤銷。
- 4、受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣(市)主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣(市)主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款至第四款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。(地士 11)

- (四) 設立事務所：

- 1、地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。

前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。(地士 12)

- 2、地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。(地士 13)

- 3、地政士事務所遷移於原登記之直轄市或縣(市)主管機關所管轄以外區域

時，應重新申請登記。(地土 14)

肆、業務及責任

一、執業範圍

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。(地土 16)

二、自己處理受託事務

地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。(地土 17)

三、確實核對身分

地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。(地土 18)

四、簽證責任

(一) 資格限制：

1、積極資格：

地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：

- (1) 經地政士公會全國聯合會推薦者。
- (2) 最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。

前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。(地土 19)

2、消極資格：

地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

- (1) 經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。
- (2) 有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。
- (3) 曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。(地土 20)

(二) 範圍限制：

地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：

- 1、繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。
- 2、書狀補給登記。
- 3、依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分、變更或設定負擔之登記。

- 4、寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。
- 5、須有第三人同意之登記。
- 6、權利價值逾新台幣一千萬元之登記。
- 7、其他經中央主管機關公告之土地登記事項。(地士 21)

(三) 簽證基金：

地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。

地政士辦理簽證業務前，應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新台幣二十萬元，作為簽證基金。地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之部分，由簽證基金於每一簽證人新台幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償。

前項有關簽證責任及簽證基金之管理辦法，由中央主管機關定之。(地士 22)

五、標明收費標準

地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。(地士 23)

六、掣給收據

地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。

地政士受委託後，非有正當事由，不得終止其契約。如須終止契約，應於十日前通知委託人，在未得委託人同意前，不得終止進行。(地士 24)

七、置業務紀錄簿

地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。

前項紀錄簿，應至少保存十五年。(地士 25)

八、不正當行為之禁止

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。

地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。(地士 26)

九、申報登錄成交案件實際資訊

地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前二項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。(地士 26-1)

十、禁止行為

地政士不得有下列行為：

- (一) 違反法令執行業務。
- (二) 允諾他人假藉其名義執行業務。
- (三) 以不正當方法招攬業務。
- (四) 為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
- (五) 要求、期約或收受規定外之任何酬金。
- (六) 明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。(地士 27)

十一、業務檢查

地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。(地士 28)

十二、登記助理員

地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認為有必要時，得通知地政士本人到場。

前項登記助理員，應具備下列資格之一：

- (一) 領有地政士證書者。
- (二) 專科以上學校地政相關科系畢業者。
- (三) 高中或高職以上學校畢業，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以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣(市)主管機關及所在地之地政士公會申請備查。(地士 29)

伍、公會

一、地政士公會之組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣(市)公會，並得設地政士公會全國聯合會。

在同一區域內，同級之地政士公會，以一個為原則。但二個以上之同級公會，其名稱不得相同。(地士 30)

二、直轄市或縣(市)已登記之地政士達十五人以上者，應組織地政士公會；其未滿十五人者，得加入鄰近公會或聯合組織之。(地士 31)

三、地政士公會全國聯合會應由直轄市及過半數之縣(市)地政士公會完成組織後，始得發起組織。但經中央主管機關核准者，不在此限。(地士 32)

四、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。

地政士公會不得拒絕地政士之加入。

地政士申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。

本法施行後，各直轄市、縣(市)地政士公會成立前，地政士之執業，不受第一項規定之限制。(地士 33)

五、地政士於加入地政士公會時，應繳納會費，並由公會就會費中提撥不低於百分之十之金額作為地政業務研究發展經費，交由地政士公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於研究發展地政業務有關事項。

前項管理委員會之組織及經費運用規定，由地政士公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。(地士 34)

六、各級地政士公會違反法令或章程、妨害公益或廢弛會務者，人民團體主管機關得為下列處分：

- (一) 警告。
- (二) 撤銷其決議。
- (三) 停止其業務之一部或全部。
- (四) 撤免其理事、監事或職員。
- (五) 限期整理。
- (六) 解散。

前項第一款至第三款之處分，所在地主管機關亦得為之。

各級地政士公會經依第一項第六款解散後，應即重行組織。(地士 41)

陸、獎懲

一、獎勵：

地政士有下列情事之一者，直轄市或縣(市)主管機關應予獎勵，特別優異者，報請中央主管機關獎勵之：

- (一) 執行地政業務連續二年以上，成績優良者。
- (二) 有助革新土地登記或其他地政業務之研究或著作，貢獻卓著者。
- (三) 舉發虛偽之土地登記案件，確能防止犯罪行為，保障人民財產權益者。
- (四) 協助政府推行地政業務，成績卓著者。(地士 42)

二、懲戒：

(一) 懲戒處分種類

地政士之懲戒處分如下：

- 1、警告。
- 2、申誡。
- 3、停止執行業務二月以上二年以下。
- 4、除名。

地政士受警告處分三次者，視為申誡處分一次；受申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務期間累計滿三年者，應予除名。(地士 43)

(二) 懲戒機制

地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：

- 1、違反第九條第二項、第十二條第一項、第十三條、第十四條、第十五條第一項、第十七條、第二十三條至第二十五條或第二十九條第三項規定者，應予警告或申誡，並限期命其改正；屆期仍未改正者，得繼續限期命其改

正，並按次連續予以警告或申誡至改正為止。

- 2、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。
- 3、違反依第二十二條第三項所定之管理辦法、第二十六條第一項、第二十七條第一款、第二款、第五款、第六款或第二十九條第二項規定者，應予停止執行業務或除名。(地士 44)

三、違規擅自以地政士為業之處罰：

- (一) 未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。(地士 49)
- (二) 有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：
 - 1、未依法取得開業執照。
 - 2、領有開業執照未加入公會。
 - 3、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。
 - 4、開業執照經撤銷或廢止者。
 - 5、受停止執行業務處分。(地士 50)

四、行政罰鍰

除上述地政士法第 49、50 條外，尚有下列得處行政罰鍰之規定：

- (一) 地政士公會違反第三十三條第二項規定者，由直轄市或縣(市)主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。(地士 51)
- (二) 地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。(地士 51-1)

歷屆試題

- 1、試依地政士法之規定說明，那些土地登記事項地政士依法不得辦理簽證？【92 地政士普】
- 2、依地政士法之規定，取得地政士資格之條件為何？試說明之。【93 地政士普】
- 3、試依地政士法之規定說明，地政士執行業務範圍為何？何種情形下不得充任地政士？【94 地政士】
- 4、試依地政士法之規定，說明地政士如何取得開業執照？執照之效期？效期屆滿後如何重行申請？何種情況下不能發給開業執照？【95 地政士】
- 5、地政士的懲戒計有警告、申誡、停止執行業務二月以上二年以下及除名四種，請說明違反那些規定會停止執行業務。(20 分) 【97 地政士】
- 6、請就地政士法之規定，說明不得充任地政士之情形；其已充任者，主管機關應如何處理？另地政士不得有那些行為？(25 分) 【98 地政士】
- 7、試依地政士法之規定，說明有那些情形，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣(市)主管機關予以處罰？其具體罰則為何？(25 分) 【99 地政士】
- 8、地政士於執行業務時，不得有那些行為？又如有違反者，如何予以懲戒？【100 地政士】
- 9、試依據地政士法之規定，說明地政士得執行之業務為何？【101 地政士】
- 10、甲學生立志將來以地政士為業。試問：甲應具備那些要件後，始得以地政士身分執業？又，不得充任地政士之消極資格為何？請依地政士法之規定，分別說明之。【102 地政士】

碩頁



元碩公職 · 元碩考神網
www.5138.com.tw (我要上榜)

OC-BC006A-B01-1B1

元碩數位科技 (股)
台北市中正區重慶南路一段121號6F之1
TEL : 02-23315567 service@5138.com.tw