

# 地政士！Who are you? 兼 談地政士法執行疑義之我見（二）

林 旺 根

（台北縣土地登記專業代理人公會名譽理事長）

（續上期）

## 疑義三：專業代理人應否加入公會

本法第五十三條規定「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」，地政官員字斟句酌，推敲再三，而推理出第五十三條未就已領得開業執照之專業代理人之入會時程加以規定，但就字義而言，其得繼續執業至九十五年四月二十四日，故這四年期間已領得開業執照者不必加入公會即得繼續執業。

對於地政官員謹慎將事，反覆探求事理之精神，筆者給予高度肯定，但對於推敲之結論則認為有辯證的空間，茲闡明理由如次：

### 一、取得開業執照且應加入公會為其執行業務之必要條件

本法第七條「地政士……領得地政士開業執照，始得執業」，同法第三十三條「地政士登記後，非加入公該管直轄市或縣(市)地政士公會，不得執業」，顯見，執業之條件有二，其一『領得開業執照』，其二，『加入公會』。申言之，本法施行前已領得開業執照者，未加入公會而執行業務，應依第五十條規定處以罰鍰。

### 二、第五十三條純為開業執照之過渡規定

專業代理人之管理原來僅於土地法第三十七條之一訂定簡略的規範，為了提昇登記案件水準、健全專業證照制度、落實行政管理，才訂定本法專法管理。地政士就是專業代理人生命的延伸，故兩者必須加以銜接，本法乃訂定下列過渡條款：

- 1.專業代理人試及格者，得充地政士：第四條規定，領有專業代理人證書，仍得充地政士；亦即未依第五條規定領得地政士證書，仍得依第七條規定直接申請開業執照。此觀第五十三條第一項前段規定「得依第七條規定，申請開業執照」自明。
- 2.已領得專業代理人證明者，得申請地政士開業執照：第五十三條第一項前段明定「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」。
- 3.已領得開業執照者不必換領地政士開業執照，即得繼續執業四年：專業代

理人不須經四年三十個小時之專業訓練，其開業執照亦無任何有效期限之限制；爲使其過渡以適用本法規定，乃於本法第五十三條第一項後段規定：「自本法施行之日起，得繼續執業四年。」

4. 四年期滿，應申請換發地政士開業執照：第五十三條第一項後段復規定，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；其四年期滿如未換發即依第五十條規定處罰。

揆諸上述條文，足徵專業代理人與地政士爲同一專門職業，爲使其過渡適用本法，並以法律限縮原核發開業執照之有效期限，以資銜接。地政官員認爲本法第五十三條列於附則有排除第七條的適用，故已領得開業執照之專業代理人未加入公會得繼續執業四年；惟筆者認爲第五十三條純粹只具有排除第七條之效力，並無排除第三十三條之效力，申言之，已領得開業執照者雖得繼續執業四年，但未加入公會者，仍應依第五十條科以罰鍰，方爲正解。

### 三、業必歸會沒有法律假期

再查本法第三十三條第一項所定業必歸會事項，舉凡已開業之地政士或專業代理人均應同受限制，此乃基於落實公會自治原則之當然解釋；爲考量本法施行前已取得專業代理人資格並已申請執業者，於本法施行後各地政士公會成立前，因未加入地政士公會，無法執業而影響其權益(參本條立法理由)，乃於第三十三條第四項明定：「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，不受第一項之限制。」，依此反面解釋，本法施行後若地政士公會已成立，即應受第一項之限制；易言之，已開業之地政士(含專業代理人)應於公會成立後一定期間內加入公會，否則仍應受本法第五十條規定之處罰，始爲適法。

### 四、本法規範對象不及於領得開業執照之專業代理人，將損害消費者權益

倘如，主管機關硬將專業代理人與地政士強予曲解爲二個專門職業，勢必衍生以下之亂象與執行困擾，並造成社會成本付出及地政士與專業代理人對立之嚴重後果：

1. 專業代理人非屬本法所稱之『地政士』，如其違法亂紀時，管理辦法無任何懲戒規定(懲戒規定因欠缺法律授權，違反法律保留原則，已於八十六年刪除)，復免受本法第四十四條之懲戒，則消費者權益如何保障？本法立法目的與威信何在？
2. 專業代理人非屬本法之地政士，即不得依本法第十九條規定申請爲簽證人之登記，但原依簽證試辦作業要點規定之簽證人，可否撤銷廢止其簽證人證書？是否亦涉及本法第五十三條第一項後段規定及信賴保護原則予以保護而得繼續簽證？如爲肯定解，將來地政士公會全聯會對於該專業代理人簽證不實致他人受損害者，如何之處？
3. 專業代理人既非本法之地政士，即不得依第二十九條申請助理員之備查；倘作如斯解，明顯將地政士與土地專業代理人區別爲兩種專門職業，製造同業對立，豈是立法原意？反之，如地政機關對於非地政士之專業代理

人，申請助理員備查，均來者不拒（部分基層機關已開始受理備查），豈不又將專業代理人視為地政士？

- 4.反觀，依本法取得地政士資格（包括專業代理人依本法規定取得地政士證書或開業執照）者，卻需受本法全部之規制，諸如：業必歸會、違法須受懲戒等，豈不顯然給予差別待遇，而與行政程序法第六條有違？

以上所述之困擾與可能發生之亂象，皆因部分地政人員誤解專業代理人非本法之地政士所引起，依上說明專業代理人即等於地政士，了無疑義。

#### 疑義四、助理員如何申請備查：

有關地政士申請助理員備查乙案，部分基層機關已經受理該項申請，惟未經所屬各直轄市、縣市地政士公會同意備查，其程序是否完備，亦為朝野關注的焦點。

- 一、第二十九條第三項之規定「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。」此項之立法乃為避免假助理之名行借牌之實，故地政士需同時向直轄市，縣（市）主管機關『及』向所在地之地政士公會備查後，始完成法定程序，該助理員始得從事送件、領件之工作。本項之備查單位所以在主管機關之外另加公會，其目的係在借助於公會之輔助，如公會發現有借牌情況，即應依本法第四十六條規定隨時列舉事實報請主管機關交付懲戒（詳參本條立法理由）。如僅向主管機關備查而未向公會備查，其法定程序似未完備。
- 二、雖者，備查僅為事實之告知而已，然本法為防杜借牌而明定助理員之備查須向兩個不同單位申請備查，若兩者作法不一致，或採雙軌進行，其完成單軌作業時(如僅向主管機關完成備查)是否已完成法定程序，顯然值得斟酌；再者，基於本法「業必歸會」之立法意旨而言，地政士領有開業執照者及領有專業代理人證書已執業者，均應加入公會始得執業(第三十三條參照)，倘申請助理員備查之地政士又無須公會會員，則由公會受理備查豈不尷尬？
- 三、為避免可能引起爭議及困擾，本文建議依下列方式進行備查手續：「地政士申請助理員備查程序，除該直轄市或縣市地政士公會上尙成立外，應先同時分別主管機關及市縣地政士公會申請備查，公會准予備查應副知縣市主管機關，直轄市或縣市主管機關再准予備查後予以登錄。」
- 四、本法適值施行之初，各直轄市、縣（市）地政士公會及主管機關均無統一制訂受理助理員申請備查之作業標準，建議內政部統一訂定或授權全聯會訂定並向內政部核備後據以施行。再者，為避免形成雙頭馬車，衍生爭議關注；在登記助理員備查機制未臻明確前，建議各縣市政府暫緩受理備查。  
(待續)