

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺北市政府。

貳、案由：臺北市政府未落實未辦繼承登記土地之清查列管作業，復未加強地政與戶政、稅捐機關間所掌管之轄區人民死亡資料通報聯繫，使系爭土地登記權利主體長期處於登記不確實之狀態，致予歹徒偽冒辦理繼承登記及移轉登記的可乘之機；又案發後未積極查明受委託地政士有無不正當行為或違反業務上應盡義務，放任地政士管理工作流於形式，均核有怠失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

一、本案地政機關未落實未辦繼承登記土地之清查列管作業，復未加強與戶政、稅捐機關間所掌管之轄區人民死亡資料通報聯繫，使系爭土地登記權利主體長期處於登記不確實之狀態，致予歹徒偽冒辦理繼承登記及移轉登記的可乘之機，經核確有怠失。地政機關允應全面清查土地未辦繼承登記情形，落實列冊管理工作，並強化跨機關所掌管之轄區人民死亡資料聯繫機制，積極宣導且主動協助民眾申辦繼承登記，以確保地籍資料之正確性，進一步維護不動產交易之安全。

(一)土地登記係國家將所轄行政區域內所有公私土地及建築改良物之所有權與他項權利之得、喪、變更，依法定程序登載於登記機關設置特定登記簿冊之行為，亦即將不動產權利主體(即權利關係人)及權利客體(即不動產座落、面積、價格及使用狀況等)予以詳實記載，以達成推行土地政策、核課土地稅賦

、確保不動產物權、維護不動產交易安全等目的，合先敘明。

(二)以不動產繼承為例，按土地法第73條第2項規定，應自繼承開始之日起，6個月內為之。如逾期未辦登記，將因該不動產之權利主體與事實不符而使地籍失實，進而妨礙其利用或處分，甚至衍生相關社會問題。是以，為使登記簿記載內容與實體關係吻合，促請繼承人儘速申辦繼承登記，以釐清地籍並促進土地利用，土地法於64年增訂第73條之1，其第1項規定：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理…。」

(三)查本案被繼承人王○齊於80年初死亡，繼承人雖於81年間完納遺產稅，然所遺73筆不動產中(根據臺北國稅局核發之「遺產稅繳清證明書」、「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」所載遺產標的)，除少數被徵收或抵繳稅款外，大部分均逾期未辦理繼承登記(超過10年)，加上地政機關未按土地法第73條之1規定，查明公告繼承人於期限內聲請登記，並針對逾期未聲請者予以列冊管理，以致地籍資料長期失實。根據臺北市政府104年12月22日府授地籍字第10416031100號函復本院表示：依財政部75年台財稅第7552503號函釋規定，稅捐稽徵機關應通報之案件為「逾期未申報遺產稅」者，本案被繼承人於80年死亡，繼承人同年申報遺產稅並於81年繳清，故非屬稅捐稽徵機關通報之範圍。依當時之通報機制，地政事務所因未接獲稅捐稽徵機關之通知，故未就其所遺不動產辦理逾期未辦繼承土地列冊管理等

語。由上開查復說明可知，地政機關僅賴稅捐機關通知而行事，未能主動清查轄內土地未辦繼承登記情形，加上跨機關所掌管之轄區人民死亡資料通報聯繫機制未臻完備，以致未能落實未辦繼承土地列管作業，明顯與土地法第73條之1之立法精神有違。

(四)綜上，本案地政機關未落實未辦繼承登記土地之清查列管作業，復未加強與戶政、稅捐機關間所掌管之轄區人民死亡資料通報聯繫，使系爭土地登記權利主體長期處於登記不確實之狀態，致予歹徒偽冒辦理繼承登記及移轉登記的可乘之機，經核確有怠失。地政機關允應全面清查土地未辦繼承登記情形，落實列冊管理工作，並強化跨機關所掌管之轄區人民死亡資料聯繫機制，積極宣導且主動協助民眾申辦繼承登記，以確保地籍資料之正確性，進一步維護不動產交易之安全。

二、地政士受託辦理業務，應確實查明委託人是否確為登記標的物之權利人或關係人，並確認相關文件是否真實，俾防杜偽冒申辦土地登記案件之情事發生。惟本案歹徒冒名委託地政士申辦繼承及移轉登記，肇致真正權利人蒙受重大財產損失，臺北市政府身為主管機關，案發後卻未善盡檢查及管理責任，且未積極查明該等地政士有無不正當行為或違反業務上應盡義務，放任地政士管理工作流於形式，經核有所怠失。

(一)按地政士法第18條規定：「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。」同法第26條規定：「(第1項)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。(第2項)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。」同法第27條規定：「地政士不得有下列行為：……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。」同法第44條規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：……二、違反……第十八條……，應予申誡或停止執行業務。三、違反……第二十七條……第六款……，應予停止執行業務或除名。」揆其立法意旨，係因土地登記涉及不動產之得、喪、變更，攸關人民財產重大權益，故查明委託人是否確為登記標的之權利人或關係人，以及確認登記證明文件是否真實，乃地政士受託時之首要責任，如地政士有不正當行為或違反業務上應盡之義務，應予懲戒；如因此導致委託人或其他利害關係人受有損害時，亦應負賠償責任。

(二)再按地政士法第28條、第46條規定，地政士執行業務所為之登記案件，主管機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件；地政士有第44條各款情事之一時，各級主管機關得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣(市)主管機關所設懲戒委員會處理。

(三)有關本案地政士陳○豐、李○斐、鄭○珍先後接受歹徒委託申辦系爭土地繼承、移轉登記，造成真正權利人財產受到損害，其中是否涉及未能查明或確實核對委託人身分、未確認登記證明文件之真實性、明知為不實登記證明文件而仍向登記機關申辦登記等疑義與責任乙節，按臺北市政府104年12月22日府授地籍字第10416031100號函復本院：「本案僅於95年間將全案移請治安單位調查，並未報請地政士懲戒委員會審議。」再經本院於105年4月8日詢據臺北市政府相關主管人員表示：「我們沒有對陳○

豐、鄭○珍、李○斐等地政士進行追究。……地政士可以跨縣市執業，加上臺北市有1千7百餘家地政士開業，數量太多，所以我們不會認識每個地政士，也不知陳○豐、鄭○珍、李○斐登記在哪個縣、市。」而在本院約詢後，臺北市政府地政局始於105年5月19日召開地政士懲戒委員會，針對陳○豐、鄭○珍、李○斐等3人受託代辦不動產繼承、買賣登記時，涉未確實核對當事人身分，違反地政士法第18條一案進行審議，惟因已逾行政罰法第27條規定3年期間之裁處權時效，爰決議不予懲戒處分在案。

(四)綜上，地政士受託辦理業務，應確實查明委託人是否確為登記標的物之權利人或關係人，並確認相關文件是否真實，俾防杜偽冒申辦土地登記案件之情事發生。惟本案歹徒冒名委託地政士申辦繼承及移轉登記，肇致真正權利人蒙受重大財產損失，臺北市政府身為主管機關，案發後卻未善盡檢查及管理責任，且未積極查明該等地政士有無不正當行為或違反業務上應盡義務，放任地政士管理工作流於形式，經核有所怠失。

綜上所述，臺北市政府未落實未辦繼承登記土地之清查列管作業，復未加強地政與戶政、稅捐機關間所掌管之轄區人民死亡資料通報聯繫，使系爭土地登記權利主體長期處於登記不確實之狀態，致予歹徒偽冒辦理繼承登記及移轉登記的可乘之機；又案發後未積極查明受委託地政士有無不正當行為或違反業務上應盡義務，放任地政士管理工作流於形式，均核有怠失，爰依監察法第24條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。

提案委員： 林雅鋒、包宗和、江綺雯

中 華 民 國 105 年 7 月 22 日