



# 社團法人台中市地政士公會

## 雙地政士執行業務規範

### 第一條 訂定目的

為加強維護不動產交易安全，兼顧當事人之權益，特制定本執行業務規範。

### 第二條 執行態度

雙地政士應以不動產交易安全為要，秉持專業誠信，相互尊重之衡平態度執行業務。

對於法令疑義、作法，應理性互相溝通，盡力交換意見達成共識，共同維護地政士執業尊嚴與榮譽。

### 第三條 用辭定義

本規範用辭定義如下：

- 一、不動產交易：指以契約為基礎之不動產交易，如：買賣、交換、共有物分割及其他涉及權利移轉、變更或設定負擔等。
- 二、雙地政士：指不動產交易案件之當事人為雙方或多方，同時各自委託地政士執行業務，合力完成案件。
- 三、主辦地政士：指不動產交易時，主辦交易相關事宜之地政士。主辦事項，以買賣為例，如產權調查、撰寫契約、核章用印、證件之保管與交付、申報稅捐、申請登記、控管履約等事項。
- 四、協辦地政士：依其委託人之指示，秉其專業，進行查調或確認產權、參與契約撰擬及修訂、證件之保管與交付、追蹤查核案件，並協助溝通及監督程序之地政士。

### 第四條 業主權益

就業主委任之地政士，不論主辦地政士或協辦地政士，應彼此接納、尊重。不宜拒絕或杯葛。

## **第五條 禁止事項：**

雙地政士執行業務時應遵循地政士法，不得有下列行為：

- 一、不得有故意矇蔽欺罔之行為
- 二、不得偽造、變造相關證明文件或資料
- 三、不得違反地政士倫理規範。

## **第六條 補正、駁回：**

雙地政士應就主管機關補正、駁回案件共同協助向當事人說明，並負責各自溝通當事人配合提出相關文件，協調完成補正及駁回善後事宜。

## **第七條 執行業務收費**

雙地政士執行業務收費，由主協辦地政士逕向各委託人收取，互不干預收費標準。

## **第八條 逾越規定**

主辦地政士逾越契據約定範圍而有損交易相對人權益之虞時，經協辦地政士提醒卻仍執意為之，協辦地政士應即告知交易相對人出面制止之。

## **第九條 不動產交易應注意事項**

不動產交易型態不一，其注意事項亦不一而足，僅列買賣交易應注意事項，主協辦地政士應秉其專業，注意其餘事項：

- 一、雙地政士於簽約前應依買賣雙方要求，共同審視、撰擬買賣契約條款，以符合買賣雙方公平條件、確保雙方權益。
- 二、審慎檢視交易當事人有無行為能力或有無代理權。
- 三、檢查交易標的有無權利瑕疵。
- 四、簽約時應由雙地政士申請當日最新登記簿謄本確保產權無異動或被限制登記。
- 五、付款約定應符合安全原則，並斟酌買方開具與尾款同額之本票之必要。如有委託銀行或建經公司價金保管，應促請主辦地政士協助將建經公司或銀行價金信託出入款項之簡訊同時通知協辦地政士。
- 六、慎重約定印鑑證明書正本及權利書狀正本交付時期及其保管人。
- 七、買賣過戶案件及貸款設定登記案件應連件辦理，買方以金融機構貸

款支付買賣價款時，經買賣雙方及地政士確認買方貸款無誤時，買方與登記名義人應於完稅款時共同簽發與尾款同額，且註明賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票壹張予賣方，以作為尾款給付之擔保。該張本票賣方同意交由主辦地政士代為保管，並於買方付清尾款時返還買方。若買方未依約給付尾款，該張本票賣方有權取回，以執行權利。

八、對買賣雙方詳細解說相關法令、稅務與費用關係，務使買賣雙方皆能了解依法相關稅捐及規費負擔義務人；若雙方另有約定者從其約定。

九、詳細講解違約罰則之約定內容及其他約定事項或因個案性質之注意事項。

十、若透過不動產經紀業者，經紀業者及經紀人應於契約上簽章。

十一、登記完畢時，務必申請最新個人登記簿謄本以確認產權登記正確無誤。

十二、權利人、義務人有紛爭時，雙地政士應協助處理溝通，若仍無法達成協議，權利人或義務人得聲請調解、調處或仲裁，雙地政士得另外收費。

第十條 本規範經台中市地政士公會理事會通過，並報請地政局備查後施行，修正時亦同。