**212335-恭喜第1個通過-雙地政士執行業務辦法-大墩地政士公會理事長葉文生-PDF版 112-09-28-教師節**

**臺中市大墩地政士公會**

雙地政士執行業務辦法

112.9.28第一屆第十一次理監事聯席會通過訂定

**第1條(目的及依據)**

為維護不動產交易安全、預防詐騙及糾紛，依地政士法第 1條、土地登記規則第 26條、民法第 106條、內政部成屋買賣契約書範本第 15條，有關雙地士規定之意旨訂定。

**第2條(準用)**

除買賣外，共有物分割、交換、分割遺產、非金融機構抵押權設定等準用之。

**第3條(名詞定義)**

名詞定義：

一、買方地政士：由買方或權利人委託辦理房地買賣等相關事宜之地政士。

二、賣方地政士：由賣方或義務人委託辦理房地買賣等相關事宜之地政士。

三、特約地政士：由經紀業特約辦理房地買賣相關事宜之地政士，視為賣方地政士，為主辦地政士。

四、主辦地政士：雙地政士時，主辦買賣登記相關事宜之地政士簡稱主辦。

五、協辦地政士：協助及監督主辦地政士辦理買賣登記相關事宜之地政士簡稱協辦。

六、雙地政士：主辦地政士及協辦地政士，合稱雙地政士。

**第4條(維護遵守)**

執行雙地政士制度時，受託地政士應共同遵守本辦法規定，並維護各委託人權益。

**第5條(權責分工)**

買方、賣方及特約之三地政士共同辦理時，以特約地政士為主辦地政士， 買方賣方地政士為協辦地政士。但買賣契約另有約定者， 依其約定。

無特約地政士時，主辦地政士由買賣雙方協議之，協議不成時以買方地政士為主辦，賣方地政士為協辦。

房地買賣簽約前的諮詢及產權調查、簽約、文件上之用印、交付價金、稅捐之申報、完稅之查證、辦理土地登記、點交房地及其他重要工作， 應由雙地政士共同參與之，但特約條款另有訂定者，不在此限。

買方或賣方於簽約前或簽約後，得隨時各自委託地政士參與之。

**第6條(確認身分)**

雙地政士共同執行業務時，應各自負責確實核對委託人身分，如有虛偽不實，願各負法律責任。

**第7條(職責)**

雙地政士之職責：

一、主辦地政士：負責不動產之撰擬契約、製作書類、申報稅務、全權辦理申請土地登記及實價登錄等買賣相關事宜之主要工作。

二、協辦地政士：負責調查產權、追蹤查核案件，並協助及監督主辦地政士辦理買賣相關事宜。

雙地政士另有協議者，依其協議。

**第8條(基本權利)**

房地買賣一方請求以雙地政士辦理時，他方及其他地政士應予同意，不得拒絶或杯葛。

協辦地政士不同意於買賣契約書、所有權買賣移轉契約書及有關文件簽名，主辦地政士得拒絶接受其有關買賣契約執行之意見。

 **第9條(欄位)**

地政士所使用之定型化買賣契約書，應依成屋買賣契約書範本之立約人， 另設會同之買方地政士、賣方地政士及特約地政士之欄位。

**第10條(契約認可)**

委任雙地政士之買賣契約，簽約前應經雙地政士共同認可後，再辦理契約之簽訂，並同時於契約書上簽章。

**第11條(簽約準則**)

簽約時除有關交易安全、避免糾紛或其他重要事項，協辦得有所主張外，協辦應尊重及配合主辦之全權辦理簽約及申請登記事宜，並由主辦負主要責任。

一方認為他方有不合理之主張時，得請求他方以書面說明理由，並得依本辦法提請爭議處理，公會或雙地政士得將公會之處理結果公告之。

為維護交易之公開透明並杜爭議，雙地政士於簽約時得公開進行錄音、錄影，執行其他事項時亦同，買賣雙方請求複製時，雙地政士不得拒絶。

**第12條(文件保管)**

賣方所有權狀、印鑑證明書，簽約後影本交付買方地政士，正本由賣方地政士保管，於稅單核發後送登記前交付主辦地政士，但契約另有規定者，依其約定。

**第13條(價金信託)**

買賣契約以辦理價金信託為原則，價金之出款應經雙地政士簽名同意為之，但契約另有規定者，依其約定，最遲應於登記完畢5日內付清尾款。

**第14條(切結)**

雙地政士應於所有權買賣移轉契約書之申請登記以外之約定事項欄位，記明買方地政士及賣方地政士姓名，並切結已確實各自核對委託人身分真正無誤，如有虛偽不實，願負法律責任。

雙地政士得為土地登記申請書申請人之各別代理人。

有協議主協辦者，應於申請書備註欄記明其姓名，並得由主辦地政士單獨辦理一切登記事宜及於委任關係欄切結已確實核對委託人身分真正無誤，如有虛偽不實，願負法律責任。

未協議主協辦者，則由雙地政士會同辦理送件、補正及領件等等之一切登記事宜，並共同切結核對身分無誤。

**第15條(登記代理人)**

土地登記申請書以主辦地政士為登記代理人，並全權辦理申請土地登記事宜，協辦地政士為第二代理人，會同申請時，並應於土地登記申請書之委任關係欄簽章負責。

**第16條(責任)**

雙地政士應維護交易安全並不得違反業務上應盡之義務，如有違反由有過失之地政士自負民刑責任。

**第17條(費用)**

房地買賣所收之簽約費，由受託人各自向委託人收取，但主辦為特約地政士時，由買賣雙方支付之。

雙地政士之委託費由各委託人支付之。特約地政士之委託費由買賣雙方支付之。

主辦或協辦不以製作案件為必要，皆得依一般收費行情收取買賣移轉之基本委託費，應各自保密。

委託費需視當事人人數、標的筆數、買賣金額大小以及案情複雜度而定。委託費依案件或買賣價格以委託契約定之。

地政士相關費用之分配，雙地政士另有協議者依其協議。

**第18條(解除委任**)

雙地政士一方終止委任時，應即以書面通知他方地政士，否則仍應負相關責任。

**第19條(爭議調解)**

依本辦法辦理之買賣雙方及雙地政士間，應秉於誠信、公正、專業及互相協調之精神，執行買賣契約事宜，如有爭議，得請求所屬地政士公會協調之，分屬不同公會者則共同協調之。調解不成，則得提請全聯會調解。

**第20條(確認書)**

雙地政士完成買賣契約簽訂時，買賣雙方及雙地政士得同意簽署雙地政士執行業務辦法確認書，共同遵守。

**第21條(修正**)

本辦法經理事會通過，報請主管機關備查後實施，修正時亦同。 訂定或修正後，應提請會員大會以一般決議追認之。