

新聞稿

【交易安全 vs 雙地政士制度】論壇

~房地產交易時，先知先覺的買賣雙方都會採「雙地政士制度」以便獲得雙重保障~

壹、前言

當辛苦的無殼蝸牛終於覓得理想的房子時，但卻又需馬上克服房地產買賣標的價值通常不斐的困難挑戰，也有可能付出的是他們一輩子省吃儉用後攢下的積蓄，所以在房地產交易過程中，對於其中進行的每個環節步驟流程，籲請千萬不可大意疏忽。尤以面臨現今詐騙手法日新月異的猖狂時代洪流中，亟需一個良好的不動產交易機制建立，來保障買賣雙方當事人權益，已是刻不容緩，當務之急。基此，爰由政大不動產研究中心、中華民國地政士公會全國聯合會暨所屬北市地政士公會、新北市地政士公會等各專業機構團體共同聯合舉辦【交易安全 vs 雙地政士制度】論壇活動，針對雙地政士制度之相關議題集思廣益，精進研究策略及挑戰制度功能性，以期保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展。

貳、雙地政士制度可以為需購(換)屋交易者，帶來什麼好處?有何功能?

一、維護不動產交易安全，保障雙方當事人財產權益：

地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。分別為地政士法第 1 條及第 2 條所明定，故房地產交易過程中，如有雙地政士居間，相互衡平權責及明確分工流程，必能如虎添翼，確保交易安全。

二、排除房地產買賣「議價、簽約」時，「禁止雙方代理」原則問題：

(一)由於房地產買賣「議價、簽約」等，攸關雙方權利義務之重大事項，而依民法第 106 條規定，不許雙方代理。

(二)但雙方當事人如考量自身不動產相關專業或資訊可能不足，而各自委任專業地政士參與協商，並非法所不許。又同時針對契約條文由一方代理草擬訂定，再由他方地政士代理人協助審閱，並確認內容是否符合當事人真意，必然有助於確保雙方當事人權益，進而有效杜絕交易糾紛之發生。

三、買賣雙方地政士權責平衡、分工明確，全方位貢獻專業服務效能：

(一)不動產交易涉及的法令規定以及交易過程中應注意的細節，並非買賣雙方所能完全掌握與瞭解，故買賣雙方皆應有各自專業的地政士陪同，始得竟其功。

(二)如能落實雙地政士制度施行，買賣雙方各自委託地政士，從事簽約前的諮詢及必要的產權調查、簽約、文件用印、稅捐申報、完稅查

證、移轉登記及點交等事項之相互議定、協商溝通及監督，必能有效發揮地政士全方位守護交易安全的專業服務功能，故雙地政士制度之建立，實有其必要性。

四、明訂【雙地政士執行業務準則】，各自為雙方當事人指點迷津：

(一)查中華民國地政士公會全國聯合會訂定之【雙地政士執行業務準則】第二章執行作業參考事項中，第五條規定之不動產交易應注意事項如下：

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、交易義務人之行為能力？有無處分權？
- 二、權利人之權利能力有無被限縮之情形？
- 三、交易標的符合權利人之用途？
- 四、交易標的權利上有無瑕疵？如有瑕疵，有無適當解決方案？
- 五、買受人是否認知交易標的物之現狀及其有無瑕疵？
- 六、價款由當事人自行議定。
- 七、付款約定是否符合安全原則？有無銀行/建經公司價金保管？買方開具與尾款同額之本票？
- 八、買方有貸款時，買賣及設定抵押權案件是否連件申請登記？賣方原抵押權如何處理？交付印鑑證明之時間點？
- 九、買賣雙方是否了解相關稅務負擔？
- 十、違約罰則？
- 十一、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。
- 十二、契約條款有無顯失公平？
- 十三、其他約定事項？其他因個案性質之注意事項？
- 十四、登記完畢時，務必申請登記謄本以確認正確。

(二)揆諸前揭各應注意事項後，續經剖析推論得知，不動產交易涉及的地政、稅務相關法令多如牛毛，同時也更突顯雙地政士制度建立的嚴謹性，惟惜本制度雖早已誕生，但礙於當時受部分人士的誤解，致不再積極宣導推廣，直至現今於歷經多年以來詐騙案件頻傳，財產損失慘重，充份驗證雙地政士制度建立的重要功能性後，決心應重新向廣大的社會各界人士強力宣導推薦，以喚起市民的危機意識。

參、結論

綜合以上所述，為杜絕近年中層出不窮的因單方委任地政士辦理產權登記過戶，但相對一方卻結合不肖人士共同詐騙案件已日益增加之現況，故籲請市民們應採用雙地政士制度為妥，才能安全維護自身財產權益，而中華民國地政士公會全國聯合會暨所屬各縣市地政士公會於日後亦將針對本制度施行應有的法令面、宣導面、執行面等各種配套措施，予以加速完整進行相關工

作任務，俾使順利建構讓人民安全無虞的不動產交易市場。

【交易安全 VS 雙地政士制度】論壇活動聯合舉辦單位：

中華民國地政士公會全國聯合會 理事長陳安正

國立政治大學社會科學學院-不動產研究中心 主任賴宗裕

社團法人台北市地政士公會 理事長李忠憲

社團法人新北市地政士公會 理事長潘惠燦

敬啟

本案新聞聯絡人

聯合舉辦單位：

中華民國地政士公會全國聯合會

社團法人台北市地政士公會

社團法人新北市地政士公會

連絡人：蘇麗環

專線：02-2507-2155 分機 15

手機：0966-138-677

email：angela.echo@msa.hinet.net

聯合舉辦單位：

政大不動產研究中心

連絡人：簡秋萍

專線：02-2939-3091 分機 51171

手機：0933-070-717

e-mail：francenachien@gmail.com

中華民國 111 年 11 月 16 日