

與地面師不共戴天！地政士被汙名化 公會祭八手段：打詐、公布犯罪者

記者陳韋帆／台北報導

Recommended by



▲近年不動產詐騙頻傳，地政士經常涉案，逐漸有汙名化現象，公會宣示打詐！。(示意圖/翻攝 pexels)

近年不動產詐騙事件頻傳，動輒造成數千萬元財損，引起社會高度關注，與此同時，也有不少地政士涉案，被受牽連，地政士也出現被汙名化跡象，對此，地政士全國聯合會理事長鄭子賢表示，「全國約1.1萬名地政士，而實際涉案並被判刑者，比例不到萬分之三，實際上地政士是不動產詐騙的守門員，監守自盜者實為極少數，但也籲請全國地政士共同打詐，一起降低社會詐騙事件發生的可能。」

據全聯會彙整司法資料，2023年（112年度），全台地政士約1.1萬名，僅有3名地政士涉入不動產詐騙案件，且最終被判刑者僅1人，涉案比例不到萬分之三，遠低於其他行業。



▲ 鄭子賢強調「地政士≠地面師」，而是民眾不動產守門員，不該跟地面師畫上等號。（圖／地政士全聯會提供）

地政士≠地面師

鄭子賢指出，「地政士不等於地面師，更不是詐騙問題的源頭，反而是協助民眾辨識風險、防止詐騙的重要夥伴。」地政士必須經過嚴格國考方能取得證照，公會不否認所有地政士都潔身自愛，偶有少數誤入歧途的地政士，但絕大多數都相當愛惜羽毛，但地政士絕對不等於地面師，部分媒體將採用「地政士、代書詐騙」等詞，實則誤導了民眾。

他說明，去年全年實際涉案且被判刑的地政士僅1人，而地政士卻經常捲入詐騙案中，原因是所有的不動產詐騙，勢必會出現「過戶」、「設定抵押」等動作，而詐團經常「假裝地政士」代辦，而讓媒體經常出現「地政士、代書詐騙」等言詞，讓民眾對「地政士」與「地面師」混淆，這樣的報導方式不僅失真，還容易讓民眾產生錯誤認知，反而失去了尋求幫助的機會。

地政士是不動產安全交易的第一道守門員

鄭子賢表示，事實上，地政士是不動產安全交易的第一道守門員，在詐團想要對民眾的不動產進行任何動作時，「過戶、設定抵押」是必經過程，所以每個民眾在進行任何不動產異動時，都應該要有一位熟稔的地政士協助，也就是近年全國各地公會倡導的「雙地政士制」。

他進一步指出，「雙地政士制」是指無論是買賣、設定抵押等動作，民眾都應該有一位自己可信任、熟悉的地政士協助監督整個過程，無論是房仲、詐團、金主等，有任何不正常動作，自己的地政士勢必會第一時間發現，並協助提醒或停止相關動作，讓財產損失終止在事情發生之前。

一顆老鼠屎不該壞了一鍋粥

鄭子賢也提到，「我們不否認也無法保證所有的地政士都是絕對守法！」他舉例，2025年桃園地檢署起訴地政士涉與詐團勾結，非法設定抵押，金額近4,000萬元；2024年台中有地政士與詐團合謀，協助人頭貸款詐貸逾3億元；2023年北部亦有偽造繼承文件非法取得不動產的司法案件。

他強調，「這些都是個案，不能代表全體，正因為個案嚴重，我們才更要正視制度上的缺口與改革需求。」除了民眾可以採雙地政士制度保障自身權益外，也應該到各地政事務所或上網申請「地籍異動即時通」，「地籍異動即時通」是地政司推出的免費服務，申辦後，不動產有任何設定、過戶等行為，可同步通知所有權人、所有權人子女等。



▲地政士全聯會將會同內政部修法，地政士犯罪者加重刑期，並設立業務暫停機制。(圖／記者陳韋帆攝影)

公會正面迎擊詐團！將會同內政部修法

針對地政士涉案的原因分析，鄭子賢指出，問題往往出在部分從業人員法治素養不足，或因制度缺乏即時監督與懲處機制，導致交易流程遭有心人利用。他強調，「我們絕不包庇違法者，更不迴避檢討制度的責任。」

因此，全聯會已與內政部討論修法，包括增設職前訓練課程作為登錄條件，提升專業倫理及風險意識；同時也建議延長撤照處分的時效至刑期確定後五年，並設立「業務暫停機制」，一旦地政士遭起訴且情節重大，即應暫停其執業資格，以防進一步損害民眾權益。

實務上，也有不少無辜地政士因第三方濫用或誤解遭誣指。鄭子賢舉例，有債務人誣告地政士「使公務員登載不實」，實際上只是企圖逃避個人責任。全聯會已設置申訴協助機制，邀請當事人說明並送紀律委員會處理，以維護清白。

為強化民眾防詐能力，全聯會呼籲民眾可透過八項措施自保，包括申辦「地籍異動即時通」、「妥善保管重要文件」、「查證合法地政士身分」、採用「雙地政士制度」、「使用電子憑證及隱匿住址服務」、「尋求專業諮詢」、「警惕不合理交易」，以及撥打「165」專線等。

另外，公會也擬定將於公會網站上制定「打詐專區」，公告「地政士涉案、爭議案例、判刑確立、澄清正名、除名懲處」區塊，讓民眾可透過公會網站確認自己聘請之地政士是否涉詐，亦可提醒全國地政士應注意事項等。

最後，鄭子賢強調，「全國地政士皆經國家考試合格，依法設有登記處所並受主管機關監督。極少數違法者不能代表整體，我們拒絕掩飾，也拒絕被誤導。我們是民眾財產的守門員，願與社會各界攜手守住交易秩序。」

更多新聞：[獨家／鄰居裝修一年多！一問竟是分租套房 民眾無奈問「該怎麼辦？」](#)

更多新聞：[阿嬤疼孫遺囑贈房！女兒氣炸提告遭打臉 地政士揭法條：先過戶比較重要](#)

更多新聞：[獨家／嬭遇「詐騙一條龍」被剝三層皮 棺材本、房子全都沒了](#)

更多新聞：[新聞幕後／內政部提「爛尾樓」四大修法 住宅消保會批無效：詐欺該判死](#)