

# 談地政士之社會責任與 注意義務 兼談如何防詐

講師：林旺根

行政法人國家住宅及都市更新中心董事  
宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授  
中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

# 詐騙猖獗的原因



可追溯到科技發展和兩岸關係的變化。早期台灣詐騙手法主要為「金光黨」，後來隨著金融和電信服務的發展，詐騙手法逐漸演進為電信詐騙，如假綁架、假檢警、購物詐騙、宗教詐騙、政治詐騙等。資訊科技的進步，使得詐騙案件的受害者和金額不斷增加。以下是詐騙猖獗的一些主要原因：



- 一. **科技發展與網路普及**：網路、電信等科技的普及，為詐騙集團提供了新的犯罪平台和工具，使得詐騙更容易、更快速地傳播。
- 二. **兩岸關係的變化**：早期兩岸電信業務開通和海底電纜建設，為詐騙集團轉移陣地提供了便利，利用兩岸司法互助的困難，建立起躲避司法追緝的安全網。
- 三. **詐騙集團的組織化和國際化**：詐騙集團的組織化和國際化，使得犯罪行為更加隱蔽，增加了執法難度。
- 四. **司法互助的不足**：過去兩岸司法互助的不足，也為詐騙集團提供了庇護所，使得他們更容易逍遙法外。

近年來，政府積極採取行動，從「識詐、堵詐、阻詐、懲詐」四個面向著手，希望透過公私協力，減少詐騙受害事件(20240517新世代打擊詐欺策略行動綱領1.5版)。

總結來說，詐騙猖獗的原因是多方面的，既有科技發展帶來的便利，也有兩岸關係變化帶來的漏洞，更有詐騙集團的組織化和國際化，以及司法互助的不足。



中華民國地政士公會  
全國聯合會

# 地政士

不動產專業顧問

地政士是不動產安全交易的第一道守門員

提供全方位地政、稅務專業服務

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| 1. 不動產交易安全的守護者 | 4. 推動都市更新、危老重建     |
| 2. 不動產稅賦的規劃者   | 5. 協助土地行政革新        |
| 3. 不動產配置的最佳顧問  | 6. 政府推動重大公共政策的溝通橋樑 |

不動產交易安全的守護者

法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もつて自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする

# 全聯會全面配合防詐

## 三項修法、兩項配套機制

宣導民眾防詐，八項自保措施

- 
- 一. 地籍異動即時通
  - 二. 妥善保管重要文件
  - 三. 查證合法地政士身分
  - 四. 採用「雙地政士制度」
  - 五. 使用電子憑證及隱匿住址服務
  - 六. 尋求專業諮詢
  - 七. 警惕不合理交易
  - 八. 撥打「165」專線

修法

- 
- 一. 建立職前訓練制度，提升職業倫理及風險意識；
  - 二. 延長裁處時效至刑期確定後五年
  - 三. 設立「業務暫停機制」，起訴且情節重大，即應暫停執業，以減損民眾受害。

配套

- 四. 全聯會設置申訴協助機制，請當事人說明並送紀律委員會處理。
- 五. 公會將於網站設置「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」，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。



# 地政士之使命與責任

- 一. 地政士法之立法目的：為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法(第一條)。」
- 二. 經紀業管理條例第1條之立法目的：「為管理不動產經紀業(以下簡稱經紀業)，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」
- 三. 為落實維護不動產交易安全之使命，地政士執行業務，肩負重大的職業義務與法律責任。因此，地政士法第2條：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」
- 四. 司法書士の使命) 第一条 司法書士は、この法律の定めるところによりその業務とする登記、供託、訴訟その他の法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もつて自由かつ公正な社会の形成に寄与することを使命とする。

# 地政士業務範圍，涉及雙方代理禁止之風險

一. 地政士之業務計有8項，可分為四大類：

1. 代理申請土地測量、土地登記及其有關之稅務、公證、認證、提存事項。
2. 不動產**契約或協議之簽證**。
3. 代理**撰擬不動產契約或協議**事項。
4. 代理其他與地政業務有關事項。

二. 其中第1類及第2類業務，若有涉及兩造者，乃根據雙方合致之意思而為代理，並無置喙餘地；頂多提醒其適法性，無所謂雙方代理之衝突問題。

三. **第3類契約或協議事項**，顯有雙方代理衝突之風險。

# 不動產交易與地政士法律責任之關連

一. 交易風險：買受人、出賣人各自承擔不同的不動產交易風險。

二. 地政士屬於輔助交易者：在議約階段、締約階段、履約階段、履約後階段。

三. 地政士之義務：輔助交易之義務，應本於善良管理人之注意義務，協助交易者(委託人與相對人)於議約、締約、履約等各階段應盡之義務及應注意事項

四. 損害賠償責任：

1. 委任契約責任

2. 侵權責任

1) 消保法服務責任

2) 一般侵權責任

受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之（民535）。

# 地政士之法定職 責與注意義務



# 善良管理人注意義務之實務見解

- [illegible]

# 忠誠義務與善良管理人注意義務

- 一. 此乃源自於英美法上公司負責人對於公司應盡之「受託義務」(Fiduciary Duty)，其內涵包含「忠實義務」(Duty of Loyalty)及「注意義務」(Duty of Care)。
- 二. 所謂**忠實義務**，係指公司負責人於**處理公司事務時，必須出自為公司之最佳利益之目的而為，不得圖謀自己或第三人之利益**；亦即**執行業務時，應作公正且誠實之判斷，以防止負責人追求公司外之利益**。
- 三. 被告鄧○聰於上揭擔任幸福人壽董事長、副董事長、董事期間，依保險法第7條、公司法第8條第1項，均為幸福人壽之負責人，受幸福人壽全體股東委託處理該公司事務，依法除對幸福人壽負有善良管理人之注意義務，更即負有忠實義務(Duty of Loyalty)，亦即於處理公司事務時，必須出自為公司之最佳利益之目的而為，不得圖謀自己或第三人之利益，亦不得為違背其職務損害公司利益之行為。

# 登記手続における司法書士の義務

| 各階段應注意項目 |                  | 各階段應注意項目 |                  |
|----------|------------------|----------|------------------|
| 1        | 依頼に応ずる義務         | -5       | 代理権確認義務          |
| 2        | 登記必要書類指示・持参督促義務  | -6       | 登記上の利害関係人の承諾確認義務 |
| 3        | 登記必要書類保管義務       | -7       | 客体の確認義務          |
| 4        | 調査・確認義務          | -8       | 実体関係の調査・確認義務     |
| -1       | 登記必要書類の真否の確認義務   | 5        | 登記簿事前閲覧義務        |
| -2       | 保証書（旧法）作成の際の注意義務 | 6        | 説明・告知義務          |
| -3       | 本人確認義務           | 7        | 登記手続の履行義務・忠実義務   |
| -4       | 登記申請意思確認義務       | 8        | 登記済証等の引渡義務       |

2009七戸克彦，不動産登記業務における司法書士の専門家責任をめぐる近時の動向

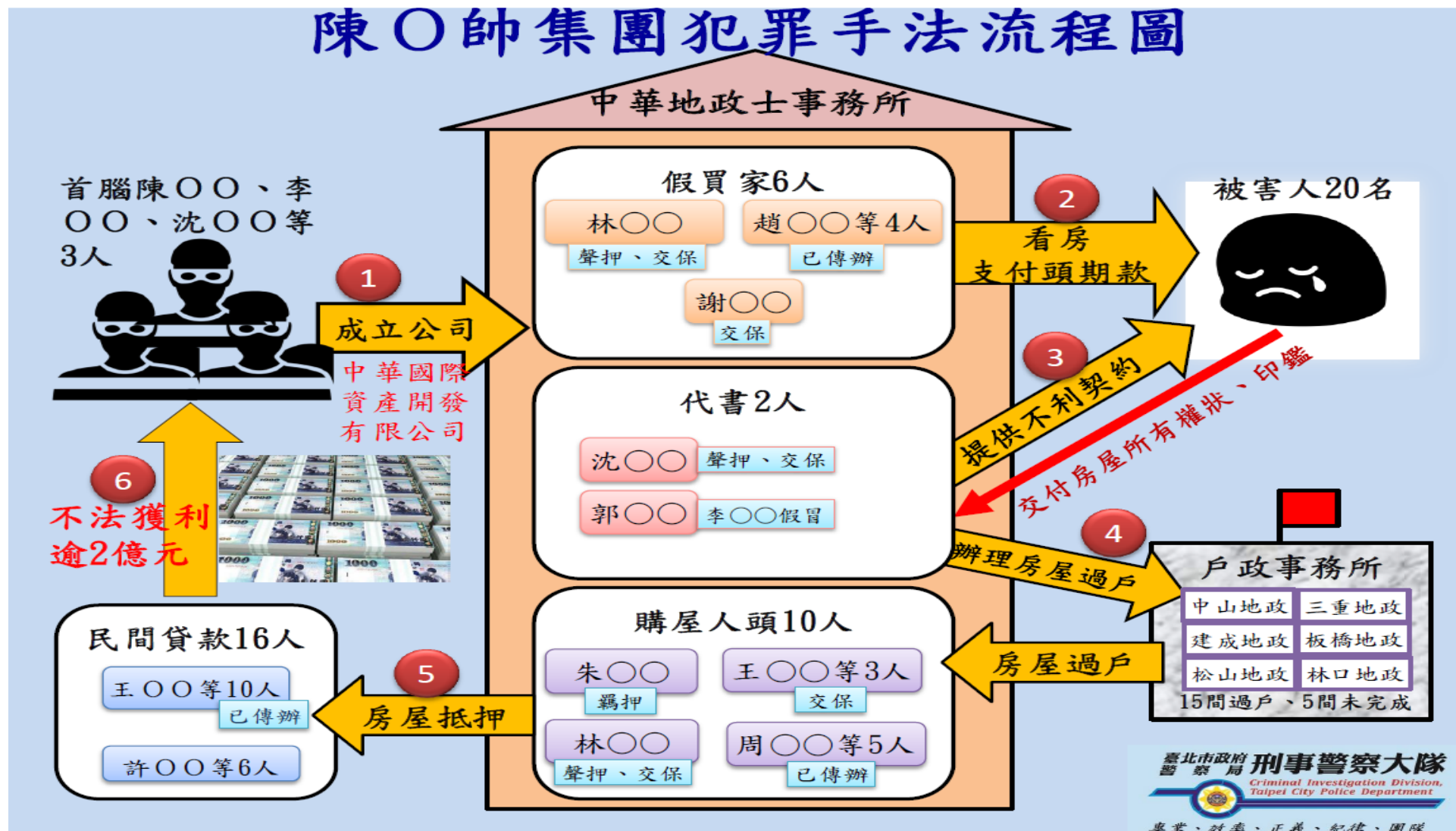
# 從幾個矚目個 案談起

# 人在家中坐，土地被偷過

- 一. 王諸齊34年前過世，繼承人王○庸等6人，但詐團以偽造之王○子身分證向松山戶政所，請領戶口名簿、王諸齊之全戶及除戶戶籍謄本而變造(唯一繼承人)，再以上開文件向新店戶政所申辦王○子遷移戶籍、印鑑證明，另冒王○子名義向臺北國稅局申請獲准核發系爭同意移轉證明書，復以系爭繼承登記文件向被上訴人申請辦理系爭繼承登記
- 二. 王諸齊遭盜賣的三筆(公保地)約410坪，有2筆在台北市東區名人巷，1筆在敦化南路上，遭詐騙集團移轉盜賣(目前登記望安鄉)，王家提告請求國賠4億4943萬餘元，案件纏訟多年，20250611台灣高等法院更六審(112年度重上國更六字第1號)判大安地政事務所應賠償6名繼承人5217萬9535元，以及自2006年5月4日起至清償日按年息5%計算的利息，仍可上訴(尚未確定)。



# 詐騙手法日新月異



# 事實概要

- 一. 在網路、房屋仲介公司，尋覓符合陳○謙設定之「無設定抵押權或其他擔保物權」之房地，再指揮業務員隱瞞是犯罪組織據點中華國際資產公司、中華地政士事務所成員身分前往看屋並冒充夫妻或親友，向屋主佯稱：購屋自住等話術，藉以取得不動產所有人信任，因而誤認而與之議價。
- 二. 陳○謙為取得時間移轉詐得之不動產所有權，持向民間金主借貸、設定抵押/信託登記，實現「假購屋、真套利」之詐欺目的，指示各業務角色於簽約前必須說服屋主同意給付尾款的期限為3個月，且需使用買方指定之地政士沈○凡或曾與陳○謙有業務聯絡而使用陳○謙提供契約書之地政士，並隱瞞沈咨凡是詐欺集團中華地政士事務所成員身分，使屋主誤認沈○凡是客觀中立之第三方專業地政士而同意沈○凡或陳○謙指定之不知情地政士辦理不動產買賣程序。

# 事實概要

- 三. 佯稱因信用不佳、名下已有不動產、是親戚出資購買，須登記第三人名下。屋主不知有詐而同意陳○謙指揮之條件進行。
- 四. 與配合之不知情地政士，以事先擬定之買賣契約書向屋主傳達契約內容：總價款分3期給付，第1期簽約用印款（總價款一成）於雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印同時，由買方支付；第2期完稅款（總價款一成）於雙方依約繳清土地增值稅、契稅，買方即辦理移轉登記並應於稅單核下後15日支付本期價款；第3期尾款，於賣方已無貸款，買方辦妥移轉登記，銀行貸款完畢、尾款交付日前，支付本期價款，同時辦理交屋。致使屋主誤認各項文件將由代書保管，尾款則由買賣標的物房地產向銀行設定抵押之後，直接匯入屋主帳戶
- 五. 因而陷於錯誤，將不動產所有權狀、印鑑證明及身分證件等辦理所有權移轉登記所需文件，交予沈○凡或其他曾與陳○謙配合之地政士保管。

# 事實概要

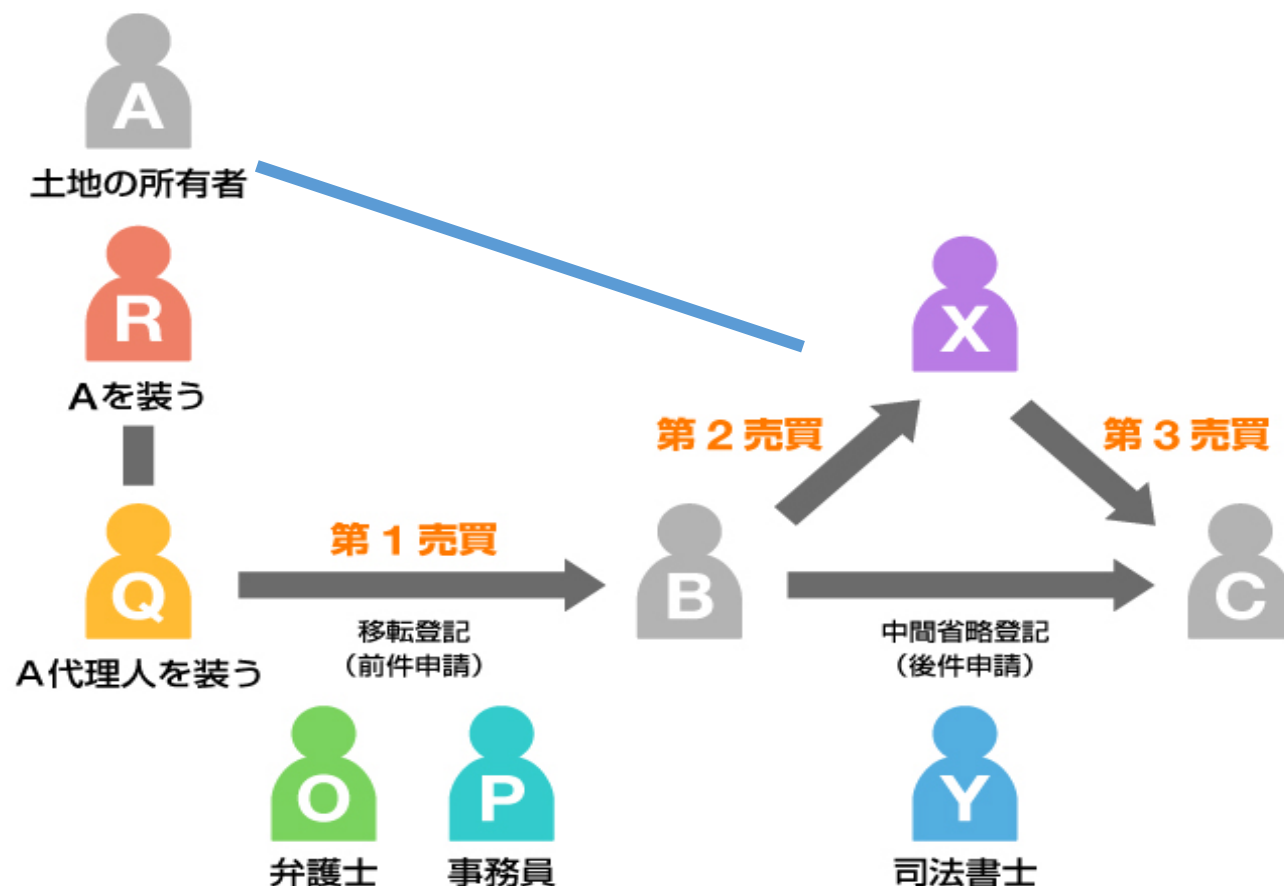
- 五. 沈○凡或其他曾與陳○謙配合之地政士取得屋主交付之文件，即交由李○烽置於中華地政士事務所。陳○謙繳納各房地土地增值稅、契稅，扣除屋主應分擔之金額，將第2期(完稅)款以支票或現金匯入屋主指定帳戶，並指揮李○烽將保管之文件及完稅資料，交由分擔各房地登記名義人角色之人持向轄區地政事務辦理移轉登記。
- 六. 所有權移轉登記之後，即指揮各房地所有權人，經由熟識的仲介、友人或由陳○謙以附表三編號1、2行動電話，向民間金主短期借款並以各房地設定最高限額抵押權、抵押權或辦理信託登記予民間金主。民間金主則將出借款項轉帳予登記名義人轉入陳○謙使用之帳戶或人頭帳戶或直接交付現金由登記名義人轉交陳○謙。

# 日本地面師詐團

- 一. 地面師不是單獨工作，而是有**組織嚴密分工**：**策劃者、偽造文件書類（身分證等）的專家、冒充業主的人、冒充不動產仲介業者不動產公司、其他合作者**等。
- 二. 確定目標後，為買賣契約準備**栩栩如生的ID**和印章印記證明。**偽造多個官方文件書類**，例如**駕駛執照、護照、印章登記證和已登記的產權「登記済」「權利証」**。
- 三. 請注意，並非所有文件書類都是偽造的。在某些情況下，人們因為丟失印章登記證而向市町村申請新印章登記證**（印鑑證明）**，而「真實」的**印鑑證明**是使用**假護照獲得**的。



# 地面師詐欺積水房屋事件



1. **A**是地主位於東京澀谷區一筆484.22平方米土地之名義人(中國籍)
2. **R**是偽裝成**A**之人
3. **Q**是偽裝成**A**之代理人
4. **X**是不動產公司
5. **Y**是司法書士
6. **O**是律師
7. **P**律師事務所辦事員

資料來源:不動産売買の法律アドバイス, 田宮合同法律事務所, 2022年3月号  
地面師詐欺事件に関わった司法書士の責任に関する最高裁判決



# 交易過程概述

一. 買賣合意：2015年(H27)8月左右，Q、B、X及C(最終買方)合意，本案土地從A向B出售（第1買賣），從B向X以6.5億日元價格出售（第2買賣），再以6.81億日元的價格從X向C出售土地（第3買賣），契約簽訂及價格結算於同年9月10日進行。此外，B、X和C同意通過中間省略之方式直接從B到C進行第二次和第三次交易之所有權移轉登記。

## 二. 登記手續之委託

1. 從A至B的所有權移轉登記（前案）由O律師受託
2. 從B至C的移轉登記申請（後案）由Y司法書士受託

◆ 當時，Y司法書士沒有收到任何具體指示，要求調查前案申請是否由授權機構提出。

# 交易過程之事前會議

- 一. 2015年9月7日，於O律師事務所召開會議，確認前一案件申請和後一案件申請所需的書類文件，R冒充A、O律師事務所助理P、X代表、Y司法書士等出席會議。
- 二. Y司法書士係應C要求(委託)參加會議，O律師本人則未出席。
- 三. 在此次會議上，A之出生日期與事先準備之印鑑證明書記載的出生日期不同，在取得印鑑章證書副本後，無法確認通常的「複製」等字樣，但出席者僅討論將在結算日期之前準備新印鑑證明書，而沒有任何人對於上述差異表示異議。

# 交易過程～

積水共損失55億6000万円

- 一. 平成27年9月10日，R偽裝成A之代理人Q、P助理、B公司負責人、公司X代表、C的代表和Y司法書士等，就第1買賣、第2買賣和第3買賣簽訂契約等，確認關於A至B的移轉登記上一件申請與關於B至C的移轉登記的後續申請的申請書。
- 二. 其中印鑑證明書，不僅在會前會議未就複製字樣提出異議，但同一天，X與C代表亦未提出。然後，在第二、三次交易中結算價格，X將6.48億日元轉入O律師的存款帳戶，從第二次交易中扣除了B作為調查費用承擔200萬日元。在此之前，C向X支付6.79億日元，從第三筆交易中扣除200萬日元。
- 三. 同一天，P職員將轉帳金額中的3.95億日元轉給B，將1億日元轉給被視地主之人R，將7000萬日元轉給A代理人Q，將3600萬日元轉給P所代表之公司，將200萬日元轉入律師事務所帳戶，將2000萬日元轉給某人，以現金提取1500萬日元。

## 二審，司法書士違反注意義務（東京高裁平成30年9月19日）

- 一. 司法書士受後件之委託，發現前一項申請可能有不實現情形，應進一步進行調查，包括與前一案件申請有關事項，且不僅應向委託人建議，亦應對實現登記有重大利益之人解釋上述調查結果，並停止就與登記有關之交易結算，負有注意的義務，否則應即宣布終止委任之可能性。
- 二. 在本案中，印鑑證書的出生日期不同，在收到這些副本後，無法確認「複製」字元等事實，強烈懷疑是申請人以外的人提出的申請。
- 三. Y司法書士未能與作為前一案件申請代理人O律師直接接觸，這也是前一案件申請出現問題之嚴重跡象。
- 四. Y司法書士不僅指出上述事實，而且有義務進一步調查，並警告存在後一案件申請無法實現的風險，並建議停止結算，有違反其善良管理人之注意義務。

# 最高裁，發回更審

(令和2年3月6日)

- 一. 對於登記名義人為A之不動產，依次簽訂以A為賣方、B為買方之契約、以B為賣方、以X為買方之契約、以X為賣方、以C為買方等買賣契約，申請從A向B的所有權轉移登記（稱「前件申請」）和從B到C的所有權轉讓登記的申請（稱「後件申請」）
- 二. 但經查明前案申請未經合法授權，致後件申請被駁回，X是接受B及C後件申請委託之Y司法書士，違反司法書士之注意義務，Y出席預定前件申請及後件申請中應使用文件之確認等的會議，以Y司法書士知悉A之二份印鑑證明書書類所記載之出生年存在差異等問題，未提出異議造成詐騙受害，應負損害賠償責任等。
- 三. 但最高裁基於下列事實……



# 最高裁草野耕一裁判官意見，責任尚待釐清

- 一. 專門職業為提高其服務品質，需要與委託人間形成高度信賴關係，準此，專門職業者必須尊重在委託事項上未經委託人同意而不向委託人以外之人提供諮詢之行為原則，於此，應該否認專門職業者因未能向委託人以外之人提供專業知識而承擔法律責任。
- 二. 但有原則，即應有例外，下列情形應屬之
  1. 某些人真誠地期望從專門職業者獲取知識，儘管不是法律上之委託人。
  2. 允許此人有這種期望之正當理由。
  3. 真正請求者（如果有）明確或默示同意專門職業者向此人提供知識。

# 關於本人身分確認，責任尚待詳查

- 一. 司法書士是登記實務相關之專門職業。因此，根據前述原則，未向委託人以外之人提供專業知識之義務，除非有特殊情況外，不須為該人負責。
- 二. 惟原審認為Y司法書士之非法行為是未能向被上訴人提供適當之專業意見，此外原審又認為被上訴人已具有オンライン(ON-LIFE)與アルデプロ(ardent+professionals造語)，故Y司法書士並非被上訴人之受託人。
- 三. 根據上述原則，原審忽略有無上述特殊情形而認定上訴人免責，顯有嚴重之法律解釋之謬誤。
- 四. 根據東京法務局澀谷分局說明，判明印鑑證明書偽造，但判明偽造之依據並未明確記載；而本案又附有公證人認證之委託書即印鑑證明書等。……

# 關於本人身分確認，責任尚待詳查

- 一. 作為判定印鑑證明書真偽之決定性資訊，果爾，將令人懷疑司法書士作為專門職業者之責任性之判定就很困難，事實顯示，**本案中使用偽造手法非常巧妙，可以欺騙作為專門職業之公證人，該公證人能夠識別本人身份並給予其認證。**
- 二. 事前會議上發表何種意見，有必要注意自稱A不是本人一事，恐有變得所謂的**「後知惠」(事後孔明)**。蓋在事前會議時，自稱A的**本人之身分**尚未確定，因此，在上訴人對自稱A的本人身分提出質疑意見時，**假設アルデプロ與被上訴人尊重上訴人之意見而中止交易，即不生被詐欺事件。**
- 三. 以上各點，希望在本案發回更審中**應審酌上訴人實際能夠發表何種意見之基礎上，得出適當之結論。**

# 積水詐騙案，司法書士可否抽身？

- 一. 未能檢測證件偽造並非意味著司法書士有責任。這是因為如果身分證是精心偽造的或冒充者正在接受行為指導，無論如何檢查，都有無法察覺之情形。
- 二. 於此，司法書士的責任是從「是否採取必要的預防措施」的角度來判斷的。例如，在最初忽視原始許可證本身的情況下，很有可能認識到司法書士的疏忽並採取懲戒處分（名古屋地判平23年4月22日）
- 三. 但最高裁判所認為，積水房屋案中「地面師們」詐騙模式，司法書士並未立即違反司法書士法及民法之善管注意義務。因此「發回重審」（最判令2年3月6日）。
- 四. 此外，判決書中還附有法官的補充意見，即「我希望您確定在現實中可以向司法書士提供什麼樣的意見」。
- 五. 換言之，踐行司法書士法之注意義務，就不會被追究責任。

# 對於司法書士的叮嚀

- 一. 司法書士執業過程中，不僅在面對地面師，而且在付款結清見證（決濟立会）時，都會臨各種壓力（プレッシャー，pressure）。即使是一家普通的不動產公司或買方或賣方，也可能會急於聘請司法書士，因為您想快速完成它。如對方是詐團，更可能出於各種原因試圖催促交易，例如「我之後有計劃，而且我很急」或「懷疑不是很不禮貌嗎？」
- 二. 但趕時間，無法做出冷靜決定，並且您可能會忽略您通常會注意到的不自然點。在積水房屋案中，據說損害賠償增加的原因之一就是在匆忙中完成交易。
- 三. 無論你多麼匆忙，切記以「這是司法書士的職責」堅決態度繼續前進。不跳過必要的確認並冷靜地進行工作的態度最終將導致對客戶的保護。

# 偽造授權書之 爭議



# 合建、私人借貸、買賣移轉(事實概要)

- 一. 宋○芹之夫(登記名義人)尋民試(95年12月17日死亡)生前經石○明介紹，與訴外人林○盟簽訂合建契約，但土地於9月13日由石○明池授權書以王智為債務人，設定抵押權予陳○志(金主)，同年月26日塗銷該抵押權，同年10月17日再以王智為債務人，設定抵押權予陳○志(二件代理人均為蔡○池)
- 二. 蔡○池於95年12月21日出借其辦公室，供石○明及宋○芹母女前來補交新印鑑證明及補蓋新印鑑章於95年12月21日土地過戶書類。宋○芹於95年12月21日移轉登記予陳○升，96年1月4日陳○升將系爭土地移轉登記予陳○志，陳○志前開抵押權因混同而消滅
- 三. 嗣於同年4月26日陳○志將系爭土地移轉於陳○升，陳○升並同時設定抵押權予陳○志，同年5月26日因清償塗銷該抵押權設定，同年6月15日陳○升將土地設定地上權、抵押權予周○珠並為買賣之預告登記。

# 善良管理人之注意義務~授權書偽造

- 一. 而善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。
- 二. 而專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務，被上訴人蔡沼池為地政士，乃專門職業人員，受託辦理系爭土地之抵押權設定與所有權移轉登記，其在從事業務之執行時，對於相對人及利害關係人自具有保護、照顧或防範損害發生之注意義務（此參地政士法第18條、26條甚明）（最高法院100年台上字第328號民事判決）。

## 善良管理人之注意義務~授權書偽造

- 三. 而蔡沼池於受託辦理系爭土地抵押權等登記時，自稱「石○明向伊提示授權書正本後，隨即收回，並交付影本」云云，委託人所提出之上訴人之**授權書係偽造**，且為影本，似為蔡沼池所不爭執，
- 四. 上訴人就此復主張：蔡○池既認石○明持有伊授權書正本，應就其主張石○明持有伊授權書正本之事實負舉證責任，並應提出該授權書正本存在之事實等語，**究竟蔡○池所稱之上訴人授權書「正本」是否真實？蔡○池從形式上審查縱不能發覺其係偽造，倘令委託人提出該授權書原本時，是否不得發現其係偽造而防範損害之發生？**（最高法院100年台上字第328號民事判決）。

# 善良管理人之注意義務~授權書偽造

- 五. 又蔡○池有何正當原因可以不令委託人提出原本，加以查驗是否其確為上訴人所授權，即率予辦理系爭土地之抵押權等登記？凡此均與蔡○池**有無怠於善良管理人之注意義務所關頗切**。原審胥未逐一調查審認，即以上揭情詞遽認蔡○池辦理系爭土地之登記程序並無過失而為上訴人不利之論斷，已嫌速斷。
- 六. 民法184條第2項規定：「**違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任**」，乃獨立之侵權行為類型，此觀立法修正理由自明。另**地政士法第26條所規定對於其他利害關係人之責任**，為民法以外特別法所規定之特殊的侵權行為類型。上訴人對蔡沼池之部分，除根據民法第184條第1項、第185條第1項及委任之法律關係外，似併依民法第184條第2項、地政士法第26條之規定請求，乃屬訴的客觀合併(最高法院100年台上字第328號民事判決)。

# 高院認為地政士已盡相當注意義務

- 一. 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。
- 二. 民法第535條、第544條分別定有明文。查蔡○池代理辦理上開二次抵押權設定登記，**已盡善良管理人之相當注意義務**，而95年12月21日所有權移轉登記部分，蔡○池並未受委任，與上訴人無委任關係，均已如前述，則上訴人主張依民法第544條規定，請求蔡○池負損害賠償責任，即屬無據。
- 三. 綜上所述，上訴人主張本於民法第184條第1、2項、地政士法第26條、民法第544條（535、537、538條）規定，請求○沼池應給付上訴人646萬0,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應與石○明連帶給付，為無理由，不應准許（臺灣高等法院100年度重上更（一）字第34號民事確定判決）。



# 學者陳忠武~地政士的文件查驗義務與損害賠償責任

- 一. 地政士執行業務時，就相關文件的真實性，是否負有「查驗義務」？  
答案如為肯定，此一「文件查驗義務」，其具體內容為何，尤其是，文件的真實性應查驗至何種程度，始得謂其已「善盡文件查驗義務」？
- 二. 建立地政士制度的目的，在於「維護不動產交易安全，保障人民財產權益；地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務(法1、2)。基此可知，鑑於地政業務的專業複雜性、不動產交易的重大利害關係以及地政士的職業性質、專業能力與社會責任，為避免不動產交易或登記紛爭，法律課予地政士執行業務時，**負有「確保交易行為或登記事項合法有效」的義務。**
- 三. 為確保交易行為或登記事項合法有效，地政士於執行業務時，就系爭交易行為是否符合相關法律規定、系爭權利或權限存在與否或其範圍如何、以及**系爭文件的真實性如何等，必須為實質的研究評估或調查核對，始能彰顯地政士此一職業的「專業性」，發揮法律設立「地政士制度」的社會機能。**



# 偽造文書、假贈與 真買賣之爭議

- 一. 被告明知○姐實際上並無出售土地予被告，依規定納稅義務人即為無償取得所有權之被告，且須依一般稅率核課土地增值稅，**竟為適用土地稅法第34條第1項出售自用住宅用地之土增稅優惠稅率**，使被告僅須代林姐繳納數額較少之土增稅，即佯以「買賣」之不實移轉原因，向南港分處申報上開土地之移轉而施詐術.....逃漏增值稅差額337萬9,120元，係**犯稅捐稽徵法第41條之以詐術逃漏稅捐罪**（臺灣高等法院109年度重上更二字第32號刑事判決）。地政士楊季青（不知情）無罪
- 二. 台中，廖○郁共同**犯使公務員登載不實罪**，處有期徒刑參月（臺灣臺中地方法院113年度易字第3421號刑事判決）

# 假贈與、規避先買權 瓏山林案

- 一. 被告林○堯為三重幫一員，家族投資不動產多年，追求利潤，創造財富，本無可厚非，然屬房地產鉅子，負有相當之社會責任，理應為社會表率，其所投資經營之團隊，卻……，屢屢以假贈與方式，蠶食鯨吞大筆土地，漠視居住正義，事前主導、犯後推諉卸責，不知悛悔，所處之刑不宜易科罰金，以免社會各界有財大氣粗、無庸坐牢而生不平之感。
- 二. 被告吳○清為上班族，迫於生計，雖不得不順從上意，然所涉不法，非偶一為之，犯後一肩扛下，在偵查之初，多所掩飾，所處之刑亦不宜准予易科罰金。被告林○豐曾因新莊土地優先承買權發生爭執，已有前車之鑑，不思循正途解決，卻以假贈與方式，規避優先承買權，致引起本案糾紛，涉訟多年，耗費司法人力，亦不宜判處准予易科罰金之刑。（臺灣高等法院106年度上易字第754號刑事判決）

# 未通知，致他共有人權益受損屬侵權行為

- 一. 本項規定，旨在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使先買權之人及對象限於共有人。
- 二. 部分共有人出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分，而無從再行使共有人先買權。且為出售、處分者亦無與該未受通知之他共有人訂立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損害。
- 三. 惟出賣之共有人違反通知義務，致他共有人無從行使先買權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任（最高法院民事大法庭109年度台上大字第2169號裁定）。

# 八德地所偽造抵押案，地政士要賠

- 一. 本件因黃○雲向蔡○鳳借款，以盜刻黃○智印章並由不詳男子冒充辦理抵押權登記，嗣經黃○智發現後訴請塗銷抵押權登記確定；黃○雲亦遭判決**偽造有價證券罪**處**有期徒刑3年4月**確定；蔡○鳳復以相同之原因事實，對黃○雲提起侵權行為損害賠償之訴，經原審判決黃○雲應給付蔡○鳳230萬元本息確定
- 二. 惟黃○雲上開不法犯罪行為，尚**無礙於地政士洪○合本於與蔡○鳳間委任關係所應負之受任人責任**。又受理登記之八德地所固亦未查覺該名不詳男子非黃○智之事，而辦理系爭抵押權登記完畢，因審查容有過失，應對蔡○鳳負國家賠償責任，所應賠償蔡○鳳100萬元本息(最高法院110台上1334號判決確定)。
- 三. 堪認洪○合之過失，與八德地所之過失，同為蔡○鳳損害之原因，**洪○合仍不因此免責**(臺高院110年度上國更一3號民事判決)。

# 具結優購權放棄，被判偽造文書罪

- 一. 刑法規定之偽造文書，分為「有形的偽造」與「無形的偽造」兩種。「有形的偽造」指自己無製作權而以他人名義製作虛偽文書，刑法第210條、第211條所定者皆屬之。「無形的偽造」則指有製作權之公務員或從事業務之人就所製作之文書為不實之記載，刑法第213條、第215條所定之登載不實文書罪屬之。
- 二. 執行地政士業務，受業主趙○堆之委託，辦理其女趙○曲所有之土地應有部分移轉登記事宜，竟未經授權或同意，擅自在其業務所製作之上開屬於刑法第215條規定性質之文書上，虛偽登載「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之不實事項，進而持向彰化縣彰化地政事務所行使，用以申請辦理趙○曲所有土地應有部分之移轉登記事宜，自應成立刑法第216條、第215條之行使業務登載不實文書罪等旨，經核並無違誤(最高法院111年度台上字第5363號刑事判決)。



# 具結優購權放棄，被判偽造文書罪

- 一. 被告3人於上開時、地各委由證人葉○鑑至北市古亭地政，以不實之贈與為登記原因，申請辦理將被告3人上開土地及建物應有部分（如附表所示），分別移轉登記至江○恩…名下，以規避告訴人陳○雄等其他共有人之優先承買權，並使地政事務所人員將該等不實贈與原因之移轉事項登載於職務上所掌管之土地登記簿公文書上，均足生損害於地政主管機關對地籍管理之正確性及告訴人等其他共有人之權益。
- 二. 是核被告3人所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實罪。被告3人與證人紀○之、葉○鑑就上開犯行間，有犯意聯絡及行為分擔，**均為共同正犯**（臺灣高等法院105年度上易字第1119號刑事確定判決）



# 不動產交易過程中，地政士之角色與責任

- 一. 楊○珠於100年6月28日出售共有土地持分予曾○瓊，明知他共有人並未放棄優先購買權，竟在土地登記申請書備註欄上，虛偽登載「共有人已放棄優先購買權如有不實出賣人願負一切法律 責任」之不實內容，再於100年7月1日，**由不知情之代書郭○禮(本案地政士免責)併同房屋持向桃園縣中壢地政事務所申請辦理土地所有權移轉登記**
- 二. 為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，健全地政士證照制度，地政士法已課予從事業務之地政士應依法誠信執行業務之義務及責任，並詳為規範地政士違反執業規定應受懲戒處分之機制（地政士法第43條以下），地政士受託代理申請土地登記事項，如明知為不實事項，仍登載於業務上作成之土地登記申請書，並接受委託代理提出申請，**自該當刑法第216條行第215條之業務登載不實文書罪，以契合地政士法(1、2、16①、18、21③、26、27①)之規定旨趣。(臺灣高等法院103年度上易字第236號刑事判決參照)**

# 買賣履約擔保與 權狀交付等爭議

# 履約擔保專戶下的地政士責任

本案發回高院經  
調解成立

- 一. 查地政士得執行之業務為代理申請土地登記事項、代理申請土地測量事項、代理申請與土地登記有關之稅務事項、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項、代理申請土地法規規定之提存事項、代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證及代理其他與地政業務有關事項(16條)。
- 二. 地政士唐○里收受系爭支票以存入履保專戶之事務似非與地政業務有關事項，而非屬地政士法第16條規定之業務範圍，其未將系爭支票存入履保專戶，是否違反地政士業務上應盡之義務，而屬違反保護他人法律之行為，洵非無疑，自待推研。
- 三. 原審徒以安信公司之網頁記載其特約地政士可代為保管契據及代收價款，遽謂唐○里未將系爭支票存入履保專戶係違反地政士法第1條、第2條、第26條之保護他人法律規定，而為不利唐○里之判斷，未免速斷(最高法院107年台上1865號民事判決)。

# 損害賠償責任範圍

附註：本案係受託塗銷信託登記，未依約給付該報酬，原告即留置其塗銷信託登記後所取得系爭土地所有權狀，拒絕交付權狀（臺灣高等法院103年度上更(一)字第15號民事判決）

- 一. 地政士受託辦理前開各項業務，有不正當行為或違反業務上應盡之義務(26條1項)，**致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任**(26條2項)
- 二. 違反依第22條第3項所定(**簽證**)之管理辦法、第26條第1項、第27條第1款(違反法令)、第2款(**借牌**)、第5款(**期約或收受不當利益**)、第6款(**權狀證件偽造**)或第29條第2項(**助理不符資格**)規定者，**應予停止執行業務或除名**。
- 三. 是否構成上開**地政士法**第26條第1項之「有不正當行為或違反業務上應盡之義務」，屬不確定之法律概念，且該不確定法律概念，依**地政士法**第45條及地政士懲戒委員會獨立專家委員會之決定，核屬地政機關之判斷餘地(最高行政法院105年度判字第656號判決參照)。

# 其他應避免之爭議

居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。

以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務(民567)。

# 受理登記業務，應注意當事人之意思能力

- 一. 按對於因精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受意思表示，或辨別其意思、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，為輔助之宣告（民15-1 I）。
- 二. 次按受輔助宣告之人為下列行為時，應經輔助人同意。但純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者，不在此限：一、為消費、借貸、消費寄託、為保證、贈與或信託。二、為訴訟行為。三、為和解、調解、調處或簽訂仲裁契約。四、為不動產、船舶、航空器、汽車或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸。五、為遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利。六、法院依前條聲請權人或輔助人之聲請，所指定之其他行為（民15-2 I）。
- 三. 故受輔助宣告人不因受輔助宣告而喪失行為能力，僅於為民法第15條之2第1項所列之重要法律行為時，應經輔助人同意；其為該條項規定以外之法律行為時，仍有完全之行為能力，其效力不因其為受輔助宣告之人而受影響（法務部104年2月5日法律字第10403501370號函參照）。



# 受理登記業務，應注意當事人之意思能力

- 一. 意圖為自己或第三人不法之所有，乘未滿十八歲人之知慮淺薄，或乘人精神障礙、心智缺陷而致其辨識能力顯有不足或其他相類之情形，使之將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。前二項之未遂犯罰之。
- 二. 被告確有利用告訴人辛○○、被害人己○○因精神障礙致辨識能力顯有不足之情形，誘騙其等簽立本案房地之不動產買賣契約並辦理所有權移轉登記，而由另案被告丙○○取得本案房地所有權，被告戊○○則取得委託代辦費用。被告戊○○與另案被告丙○○、壬○○、甲○○等人，各自分擔上開誘騙告訴人辛○○、被害人己○○犯罪事實之一部，並互為利用他人之行為，則揆諸上開說明，自有犯意聯絡及行為分擔而為共同正犯。

# 雙地政士制度 擴大聯防詐騙 確保交易安全

2025日本司法書士聯合會智庫編撰

デジタル時代の不動産登記における司法書士の役割  
－複数の司法書士が一連の取引に関与する場合の問題点等－

# 避免利益衝突，有必要應用雙地政士

一. 雙地政士非法定用語，亦非法律強制規定，而係基於實際需要而產生之機制

## 二. 議價、簽約時，有「禁止雙方代理」原則之適用

1. 「禁止雙方代理」原則：代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限(民106)。
2. 不動產買賣，其「議價、簽約」等，攸關雙方之權利義務之重大事項，依法不許雙方代理，自不待言。惟雙方為考量自己不動產相關專業或資訊不足，基於信賴關係個別委任專業之律師、地政士或經紀人參與協商，並依法所不許。例如，契約條文由一方代理人擬定，由他方代理人協助審閱，並確認內容是否符合當事人真意，當有助於確保雙方當事人權益，達臻預防交易糾紛發生之功能

# 雙地政士，不適法律問題，是需要問題

一. 詐騙頻傳，地政機關，開始宣導雙地政士

二. 2012年10月29日成屋買賣契約書範本修正時，配合內政部「住宅交易安全制度規劃」服務案建議事項，增訂簽約注意事項第14點「辦理本契約相關事宜」

1. 辦理本契約所有權移轉等相關事宜，得由買方或賣方委託另一方辦理；或由雙方共同委託或各自委託合法地政士，代理申請土地（建物）相關稅務及登記事務之處理。
2. 買賣雙方若各自委託合法地政士辦理買賣相關事務，可藉由買賣雙方之地政士確認、監督、稽核不動產的交易流程是否合理，保障雙方當事人權利。依土地登記規則第26條、第27條、第36條第2項及第37條規定，土地登記之申請，得委託代理人為之，且除上開規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。亦即現行法令尚無禁止買賣雙方各自委託地政士申辦土地登記等相關事項，惟買賣雙方將增加服務費用支出。

# 申辦稅務、登記事項，仍宜實施雙地政士

一. 雙方之權利義務已經確定，其須踐行契約所定之「完稅、登記到交屋」程序，性質上如純為「履行債務」，依民法第106條但書規定得以「雙方代理」之例外，由單一代理人為之。

## 二. 惟不動產交易各階段，仍涉及雙方諸多權利義務事項

1. 各該期付款之期間、條件是否成就

2. 連同移轉與貸款設定一併申請前，雙方更需確認，有無完成對保、核貸金額是否與契約約定相符、是否需要差額找補

3. 雙方應履行之義務是否完成？

➤ 以上關鍵事項，難謂雙方無利益衝突，固仍有必要雙地政士予以協助。

# 推動雙地政士之意義

- 一. 地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理(士17)；地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形(士25 I)。
- 二. 所謂**雙地政士**，係指交易當事人為確保不動產交易安全，維護己身之權益，**雙方各自委託合法地政士（形成一筆不動產交易，買方與賣方各自委託地政士處理）**之謂。
- 三. 基於交易當事人基於己身之需要，各自委託專業者代為處理，如同訴訟之兩造（原告或被告）或仲介實務上之買方經紀人或賣方經紀人，**均得委請專業人員代為主張或維護權益，於法並無不可**，且有助於健全整體交易秩序，且能維護個案之交易安全。故主管機關允宜推動此一機制。



# 全聯會～雙地政士制度執行業務準則

- 一. 買賣雙方得各自指定地政士，辦理買賣相關事務。地政士應配合雙地政士制度，以買賣雙方交易安全為主，**互相協調並依法誠信執行業務**。
- 二. 雙地政士於受託辦理買賣相關事務時，應以買賣雙方協議之地政士專責辦理；買賣雙方協議不成時，由買方指定之地政士專責辦理。但專責辦理之地政士應將辦理進度與情形告知他方指定之地政士。
- 三. 雙地政士依受託辦理業務事項，各自向指定其辦理之買方或賣方收取費用。
- 四. 雙地政士間於執行業務有爭議時，得向其所屬直轄市、縣（市）地政士公會請求協調，所屬地政士公會不得拒絕；雙地政士分屬不同地政士公會者，由其所分屬地政士公會共同協調。
- 五. 地政士就其他有關不動產契約或協議等地政業務之執行，亦適用本準則之規定。（100.3.23第6屆第5次理監事聯席會議訂定第3-7點）

# 雙地政士與仲裁制度之運用

- 一. 預防糾紛，內政部應參考新北市上述作法於地政士法(或其施行細則)加以以規範統一訂定作業規範，函令全國一致遵循。
- 二. 應積極宣導利用雙地政士機制，以供民眾採擇，俾以確保交意安全。
- 三. 簽約時，應植入仲裁條款
  - 成屋契約書範本第十三條合意管轄法院
  - 因本契約發生之爭議，雙方同意
    - ☐ 依仲裁法規定進行仲裁。並同意仲裁協會，以仲裁解決
    - ☐ 除專屬管轄外，以本契約不動產所在地之法院為第一審法院。

謝謝聆聽  
敬請指教