

基隆市政府 函

114.2.12 基字收文第 476 號

201
基隆市信義區東明路41號2樓地址：202基隆市中正區義一路1號
承辦人：陳期禎
電話：(02)2420-1122 分機2422
電子信箱：7z0227@mail.klcg.gov.tw

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國114年2月10日

發文字號：基府地權貳字第1140105381號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函、會議記錄

主旨：為維護地政士職業尊嚴與形象，請貴會轉知所屬會員應落實管理事務所員工及執行業務時避免與不法業者合作，請查照轉告。

說明：

- 一、依據內政部114年2月8日台內地字第1140261109號函辦理。
- 二、查地政士法立法目的，係為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立健全之地政士制度，又地政士倫理規範第5條明定，地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率。惟近來檢警單位查獲犯罪集團誘騙被害民眾抵押名下不動產，目前查有多名開業地政士之登記助理員涉案，亦有犯嫌設立之代書事務所內懸掛某合法地政士之開業執照影本，甚有地政士之執業處所與不法民間借貸業者之聯絡處所門牌相同，上述情事均嚴重損及地政士職業形象。
- 三、又內政部前於114年1月20日召開「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議，該會議議題三決議事項第三點(如附件)提及，為落實不動產業者管理，各直轄市、縣(市)政府與地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員是否與實

際情形相符，藉此積極防範有心人士假借地政士名義涉及不法而侵害地政士職業聲譽。

四、為與地政士從業人員協力維護地政士職業形象，請貴會協助轉知所屬會員之事項如下：

- (一)地政士應落實事務所員工管理，並按地政士法第29條第2項規定於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查，並應配合主管機關及公會針對登記助理員之清查作業，以避免事務所員工假借地政士名義招攬業務並藉機從事不法行為。
- (二)地政士於執行業務時勿與不法業者合作，且不得以不正當方法招攬業務，以避免自身涉入不法並共同維護地政士職業信譽。
- (三)地政士受託辦理地政相關業務，如因故需由委託人提供印鑑證明時，該印鑑證明申請目的應指定用途，不宜表示「不限定用途」，以增進防詐意識並降低印鑑證明不當使用之疑慮。
- (四)再次重申地政士從業人員應恪遵地政士法、地政士倫理規範及各公會章程所定之風紀規範；又如獲悉特定人士違反上開規範者，應主動向檢警單位或主管機關舉報查明並提報所屬公會審議處理；倘經議處認有情節重大者，並應由公會報請地政士所屬直轄市或縣市主管機關依地政士法相關規定處理。

正本：基隆市地政士公會

副本：基隆市地政事務所、本府地政處(土地開發科)(以上均含附件)、本府地政處(地權登記科)

秘書	理事長
林欣輝	張柯姿 公告網站

市長 謝國樑

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：董婉蓉
聯絡電話：(02)23565239
傳真：(02)23566315
電子信箱：moi2070@moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國114年2月8日
發文字號：台內地字第1140261109號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：為維護地政士職業尊嚴與形象，請轉知所屬會員協助宣導地政士應落實管理事務所員工及執行業務時避免與不法業者合作，請查照轉告。

說明：

- 一、查地政士法立法目的，係為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立健全之地政士制度，又地政士倫理規範第5條明定，地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率。惟近來檢警單位查獲犯罪集團誘騙被害民眾抵押名下不動產，目前查有多名開業地政士之登記助理員涉案，亦有犯嫌設立之代書事務所內懸掛某合法地政士之開業執照影本，甚有地政士之執業處所與不法民間借貸業者之聯絡處所門牌相同，上述情事均嚴重損及地政士職業形象。
- 二、又本部前於114年1月20日召開「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議，該會議議題三決議事項第三點(如附件)提及，為落實不動產業者管理，各直轄市、縣(市)政府與



地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員是否與實際情形相符，藉此積極防範有心人士假借地政士名義涉及不法而侵害地政士職業聲譽。

三、本部為與地政士從業人員協力維護地政士職業形象，請貴會協助轉知各所屬會員公會協助宣導所屬地政士之事項如下：

- (一)地政士應落實事務所員工管理，並按地政士法第29條第2項規定於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查，並應配合主管機關及公會針對登記助理員之清查作業，以避免事務所員工假借地政士名義招攬業務並藉機從事不法行為。
- (二)地政士於執行業務時勿與不法業者合作，且不得以不正當方法招攬業務，以避免自身涉入不法並共同維護地政士職業信譽。
- (三)地政士受託辦理地政相關業務，如因故需由委託人提供印鑑證明時，該印鑑證明申請目的應指定用途，不宜表示「不限定用途」，以增進防詐意識並降低印鑑證明不當使用之疑慮。
- (四)再次重申地政士從業人員應恪遵地政士法、地政士倫理規範及各公會章程所定之風紀規範；又如獲悉特定人士違反上開規範者，應主動向檢警單位或主管機關舉報查明並提報所屬公會審議處理；倘經議處認有情節重大者，並應由公會報請地政士所屬直轄市或縣市主管機關依地政士法相關規定處理。

正本：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

副本：各直轄市政府、各縣(市)政府

電子公文
2025/02/08
10:06:02
交換



裝

訂



線

研商跨機關防制不動產詐騙事宜會議紀錄

壹、開會時間：114年1月20日（星期一）下午2時

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王成機司長

紀錄：吳慶芳

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、討論事項

議題一、建請法院所屬民間公證人及戶政機關就受理業務涉及金錢借貸或不動產者，進行關懷提問

決議：

- 一、為加強民眾權益保障，請司法院協助函請各地方法院向所屬民間公證人宣導，於辦理民間借貸契約或抵押權契約等公（認）證事務時，除落實公證法第71條、第72條及第107條規定，探求事實真相、向請求人發問並曉諭其行為之法律上效果外，如發現有異常端倪，請就反詐騙部分對請求人進行關懷提問。
- 二、考量民眾對抵押權設定契約條款、預告登記及信託登記所產生之法律效果多不了解，宜提醒其注意；請地政司洽警政署刑事警察局（下稱刑事警察局）共同研修「房地產貸款」關懷小卡提問內容後，提供司法院函轉各地方法院分送民間公證人參考運用，更新版本一併提供各直轄市、縣（市）政府及社團法人中華民國地政士公會全國聯合會（下稱地政士全聯會）參辦。
- 三、鑑於民眾仍有申請印鑑證明及自然人憑證之需求，請戶政司轉知各戶政事務所於核發印鑑證明或自然人憑證時，加強宣導民眾應謹慎保管及小心使用，如有必要，得適時給予關懷提問，共同協力防範詐騙情事發生。
- 四、為增進防詐意識並降低印鑑證明不當使用之疑慮，請地政司適時向不動產從業人員宣導，受託辦理地政相關業務，

如需委託人提供印鑑證明時，該印鑑證明「申請目的」應指定用途，不宜表示「不限定用途」，並建議地政士全聯會研議納入地政士倫理規範或相關指引增修。

議題二、民眾被誑騙辦竣不動產抵押權設定、預告（或信託）登記，如何避免不動產於刑事偵查中遭強制執行或移轉處分

決議：

- 一、鑑於依刑事訴訟法規定聲請扣押裁定許可之准駁，係由法院視具體個案所提出之「證據」判斷是否足資證明不動產權利（抵押權或所有權）為犯罪所得或權利人（抵押權人或受託人）具共犯關係等情形，非必然裁定准予扣押不動產權利。地政機關受理可疑高風險案件時，仍宜儘速主動提供相關證據通報警察機關視案情陳報檢察官進行偵辦，以利後續聲請法院扣押裁定，避免不動產遭強制執行或移轉處分；倘辦竣不動產登記後，被害人始發覺遭詐騙並報案者，地政機關自當配合檢調單位提供所持有之相關證據積極協助。
- 二、有關詐欺犯罪危害防制條例增訂對被害人財產暫時處分之機制，請刑事警察局研究推動修法事宜。

議題三、地政機關發現地政士涉有不動產詐騙嫌疑，主動移送檢調單位查處之作法

決議：

- 一、經媒體報導涉嫌詐欺等案件之地政士，其開業所在之直轄市、縣（市）政府宜主動安排業務檢查，並儘速依地政士法相關規定查處懲戒。
- 二、地政機關如發現地政士代理申請不動產登記案件涉有詐騙嫌疑，宜按刑事訴訟法第 241 條規定主動告發，備妥相關證據移送檢調單位偵辦。茲舉例說明如下：

(一) 案例一：甲地政士代理權利人與義務人（即被害人）
連件申請非金融機構抵押權設定及信託登記

- 1、地政事務所（下稱地所）對義務人進行關懷提問，並說明信託登記之法律效果，經義務人表示係為投資而有資金需求，但不清楚申請登記內容，亦無辦理信託之意思，且地政士未對其詳細說明辦理相關登記之緣由或影響等，地所應詳實記錄上開訪談內容，必要時通報轄區警察到場協助。
- 2、嗣後無論是否完成登記，地所應依疑似詐騙事件通報作業程序填具緊急通報單（應載明地政士代理可疑案件之異常處），並將登記申請案件影本、訪談紀錄及監視器畫面截圖等相關資料，以電子郵件方式通報上級地政機關，且由上級機關通報其他地方政府及本部（本部 113 年 11 月 28 日召開「研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜」會議議題二之決議事項參照）。直轄市、縣（市）政府應以公文敘明可疑案件不合理之處，並檢附相關監視器畫面、登記申請案件影本、訪談紀錄及涉案地政士開業資料等相關證明文件，移送警察機關偵辦。
- 3、另由涉案地政士開業所在之直轄市、縣（市）政府安排業務檢查，並依地政士法規定查處懲戒；如不動產所在之直轄市、縣（市）政府無管轄權者，應儘速函送前開資料移請涉案地政士轄管之直轄市、縣（市）政府查處。

(二) 案例二：乙地政士代理權利人與義務人（即被害人）
辦竣非金融機構抵押權設定登記後，義務人始驚覺遭
詐騙，並向地所反映或諮詢時，地所應請義務人協助

製作訪談紀錄，詢問其是否了解設定契約書各項約定內容、流抵約定之法律效果、利息或違約金之計算、地政士有無說明契約內容及其影響等，經義務人表示不了解契約內容，且地政士未詳細說明，地所得比照前開(一)2、3程序辦理。

三、請各直轄市、縣(市)政府與地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員是否與實際情形相符，以落實不動產業者管理。

四、另有關蒐集大量犯罪嫌疑人資料(抵押權人、地政士、經紀業等)犯罪事證1節，會後由刑事警察局及地政司適時討論合宜作法。

陸、散會：下午5時。

研商跨機關防制不動產詐騙事宜會議簽到表

壹、開會時間：114年1月20日(星期一)下午2時整

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王成機司長

紀錄：吳慶芳

出席單位	職稱	簽名
司法院	科長石鎮嘉 調辦事公證人 林玟君	石鎮嘉 林玟君
臺灣高等檢察署	檢察官黃政揚	黃政揚
本部警政署 刑事警察局	研究員王琮聖 偵查員黃名疆	王琮聖 黃名疆

出席單位	職稱	簽名
本部戶政司	科長梁璦珍 聘用研究員彭士誠	梁璦珍 彭士誠
本部資訊服務司	分析師黃建雄	黃建雄 黃建雄
臺北市政府地政局	科長陳小玲	陳小玲
新北市政府地政局	專員廖育珍	廖育珍
桃園市政府地政局	科長彭佳雯	彭佳雯
臺中市政府地政局	股長賴雪華	賴雪華
臺南市政府地政局	科長謝昱廷	謝昱廷
高雄市政府地政局	科長劉睿君	劉睿君

出席單位	職稱	簽名
基隆市政府	科長康雪芬	康雪芬
新竹市政府	科長曾慧敏	曾慧敏
新竹縣政府	科長李美娟	李美娟
苗栗縣政府	科長廖文正	廖文正
彰化縣政府	科長林蕙玲	林蕙玲
南投縣政府	科長張嘉麟	張嘉麟
雲林縣政府	科長陳青香	陳青香
嘉義市政府	科員張曉慈	張曉慈
嘉義縣政府	科員楊瑞珍	楊瑞珍
屏東縣政府	專員陳怡君	陳怡君
宜蘭縣政府	科長康錦昌	康錦昌

出席單位	職稱	簽名
花蓮縣政府	專員吳素芳	吳素芳
臺東縣政府	科長鄭宛青	鄭宛青
澎湖縣政府	科長陳偉明	陳偉明
金門縣政府	(請假)	
連江縣政府	(請假)	
本部地政司 地籍科	副司長 科長 視察 專員 科員	陳吉莉 陳志宇 張翠恩 周于晴 董婉蓉 張永穎 吳慶芳