

不動產防詐論壇

主辦單位：全國律師聯合會

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

中華民國公證人公會全國聯合會

時 間：民國 114 年 11 月 15 日(星期六)

地 點：臺灣大學法律學院霖澤館國際會議廳

目 錄

議程	P. 01
----------	-------

專題演講：不動產新戰術與反詐實務對策

演講人：林書立 秘書長	P. 02
-------------------	-------

議題 1：詐騙滲透地底、守門人在哪裡？－以台版地面師案為例

主講人：姜長志 檢察官	P. 16
-------------------	-------

與談人：吳任偉 主任委員	P. 26
--------------------	-------

議題 2：從地面師事件，談律師、公證人與地政士合作之重要性

主講人：林旺根 榮譽理事長	P. 47
---------------------	-------

與談人：黃志偉 榮譽理事長	P. 60
---------------------	-------

議題 3：淺談專門職業技術人員協力防詐義務～以公證人為中心

主講人：林上鈞 公證人	P. 80
-------------------	-------

與談人：林志祐 襄閱主任檢察官	
-----------------	--

11 / 15

Sat.六

13:30~17:00

台灣大學法律學院霖澤館國際會議廳

台北市大安區羅斯福路四段1號(近復興南路辛亥路口)



書面資料

不動產防詐論壇

時 間	議 程	貴賓/主講人/與談人
13:00-13:30	報 到	
13:30-13:50	主辦單位代表及貴賓致詞	李玲玲 理事長 全國律師聯合會 鄭子賢 理事長 中華民國地政士公會全國聯合會 周家寅 理事長 中華民國公證人公會全國聯合會 徐錫祥 政務次長 法務部 吳堂安 常務次長 內政部
13:50-14:00	大 合 照	
14:00-14:30	專題演講： 不動產新戰術與反詐實務對策	林書立 秘書長/助理教授 反詐騙聯盟/銘傳大學
14:30-14:40	休 息 (或 交 流)	
14:40-15:10 主講20分鐘 與談10分鐘	議題1 詐騙滲透地底、守門人在哪裡？-以台 版地面師案為例	主持人：李玲玲 理事長 全國律師聯合會 主講人：姜長志 檢察官 臺灣臺北地方檢察署 與談人：吳任偉 主任委員 全國律師聯合會不動產委員會
15:10-15:40 主講20分鐘 與談10分鐘	議題2 從地面師事件，談律師、公證人與地 政士合作之重要性	主持人：鄭子賢 理事長 中華民國地政士公會全國聯合會 主講人：林旺根 榮譽理事長 中華民國地政士公會全國聯合會 與談人：黃志偉 榮譽理事長 中華民國地政士公會全國聯合會
15:40-15:50	休 息 (或 交 流)	
15:50-16:20 主講20分鐘 與談10分鐘	議題3 淺談專門職業技術人員協力防詐義務 ~ 以公證人為中心	主持人：周家寅 理事長 中華民國公證人公會全國聯合會 主講人：林上鈞 公證人 台北地區公證人公會理事 與談人：林志祐 檢察官 臺灣高雄地方檢察署襄閱主任檢察官
16:20-16:40	綜 合 座 談 交 流 Q A	
16:40-16:50	致 贈 感 謝 狀 、 合 照	
16:50-17:00	閉 幕 、 賦 歸	

跨國網路犯罪與詐騙趨勢

從現金、黃金到房地產、靈骨塔

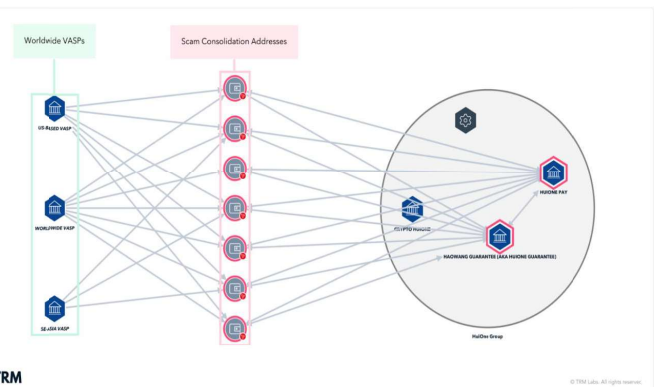


<https://www.facebook.com/share/v/1E6qmEo7Xc/?mibextid=wwXlfr>

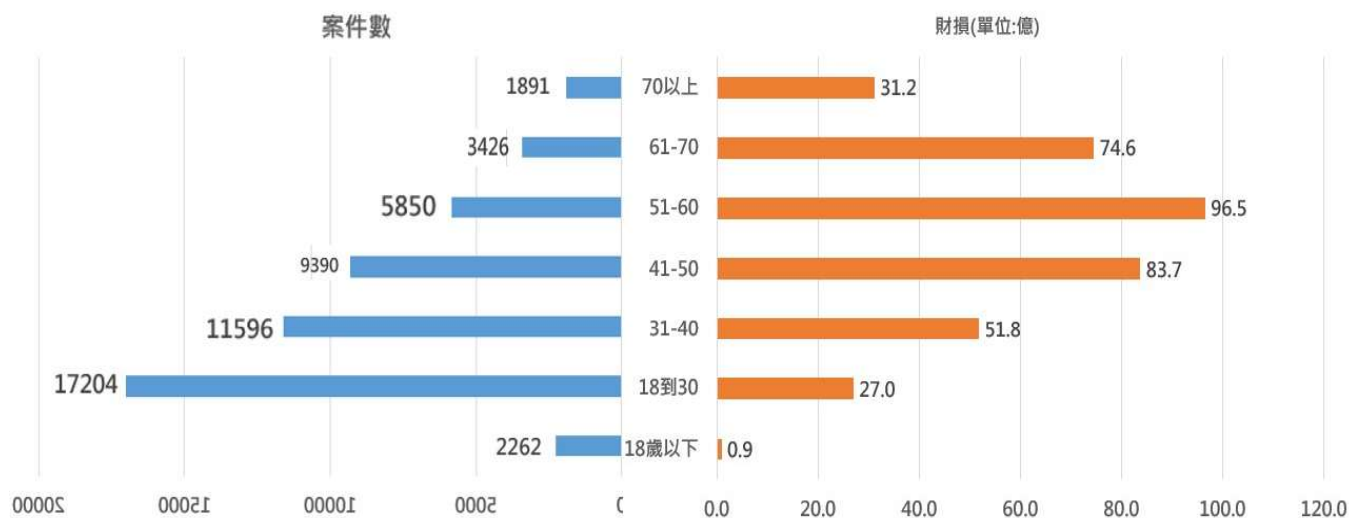
Prince Group pig butchering

買賣泰達幣/USDT請小心!!!

- 未經交易所，面交泰達幣，是詐騙
- 泰達幣未存入自己錢包，也是詐騙
- 高於市場行情(同美金匯率)，還是詐騙
- 泰達幣轉到投資平臺或APP，更是詐騙

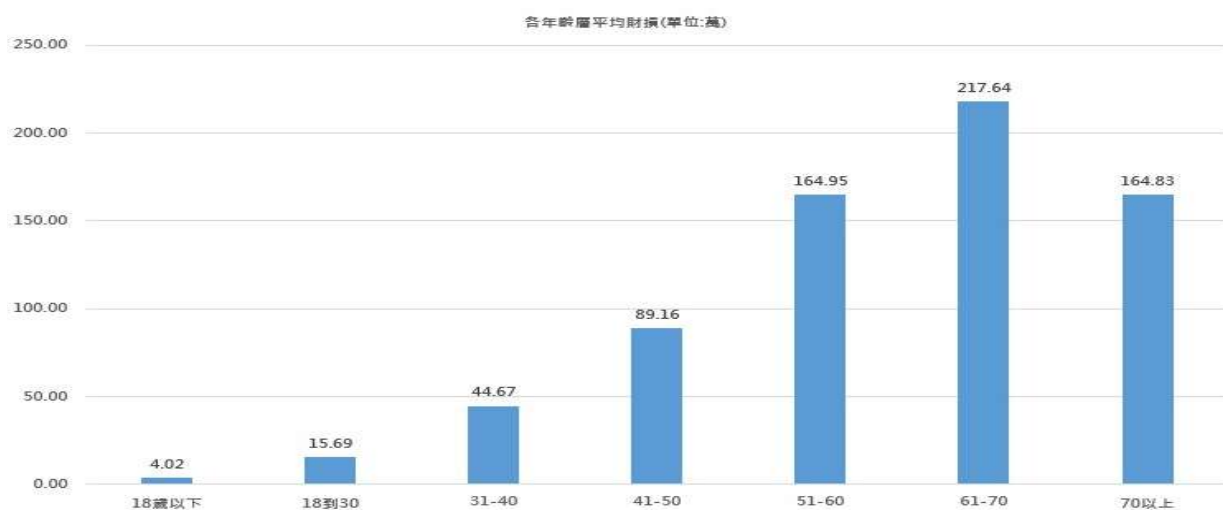


壹、誰是被騙高風險？



3

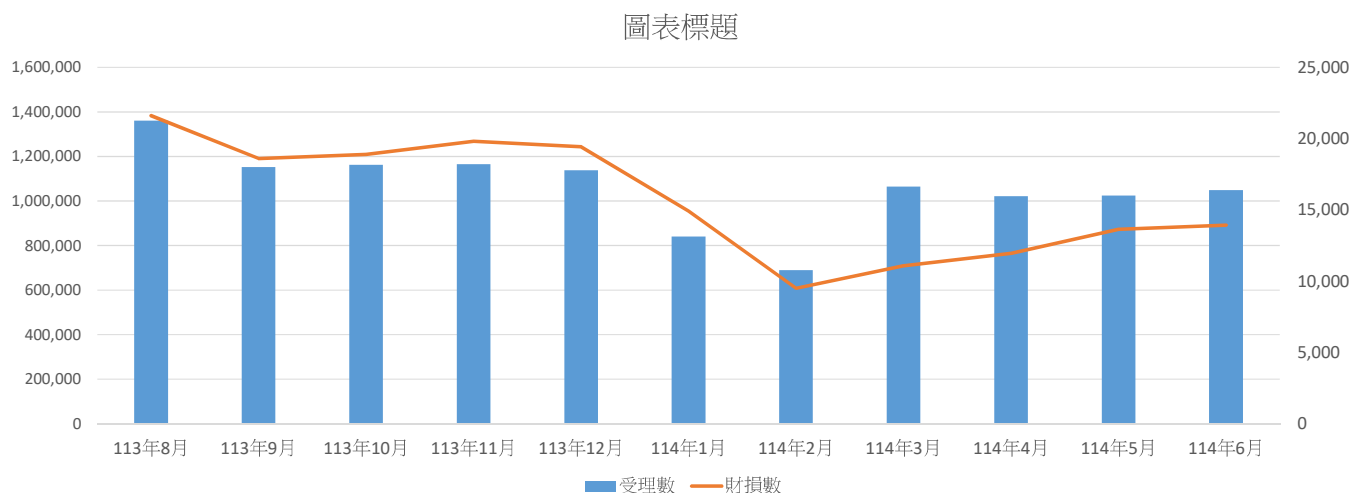
壹、誰是被騙高風險？



4

貳、詐欺犯罪現況與趨勢

💡 113年8月至114年6月詐欺案件發生及財損趨勢



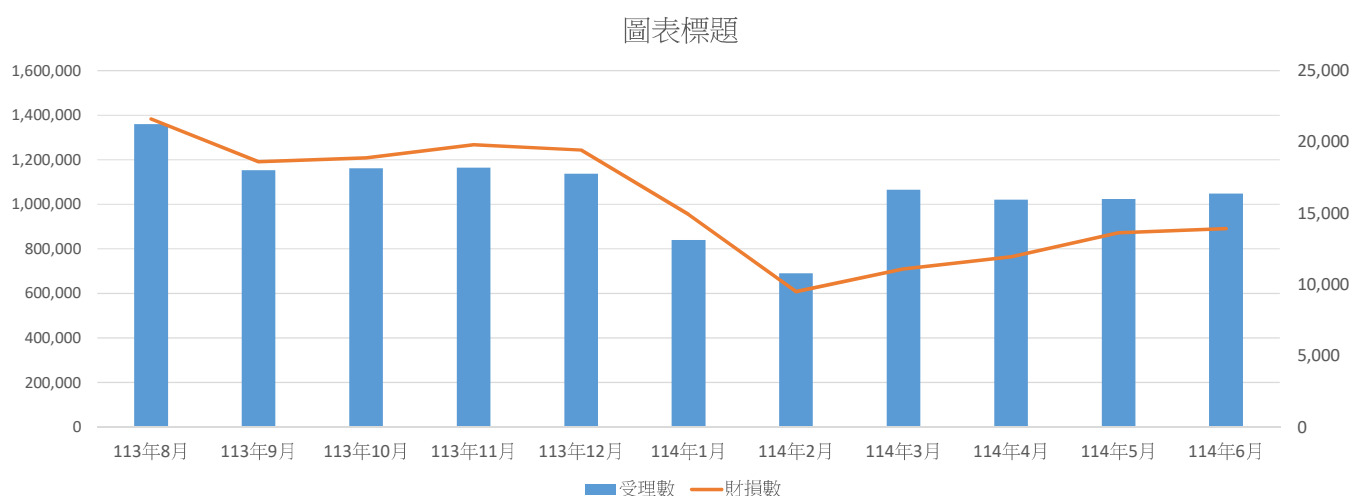
114年6月受理數及財損數較113年8月降幅分別達**20.29%**及**33.38%**

(資料來源：165打詐儀錶板)

5

貳、詐欺犯罪現況與趨勢

💡 113年8月至114年7月詐欺案件發生及財損趨勢



114年8月起儀表板完整一年財損數據為1194億8,104萬7千元

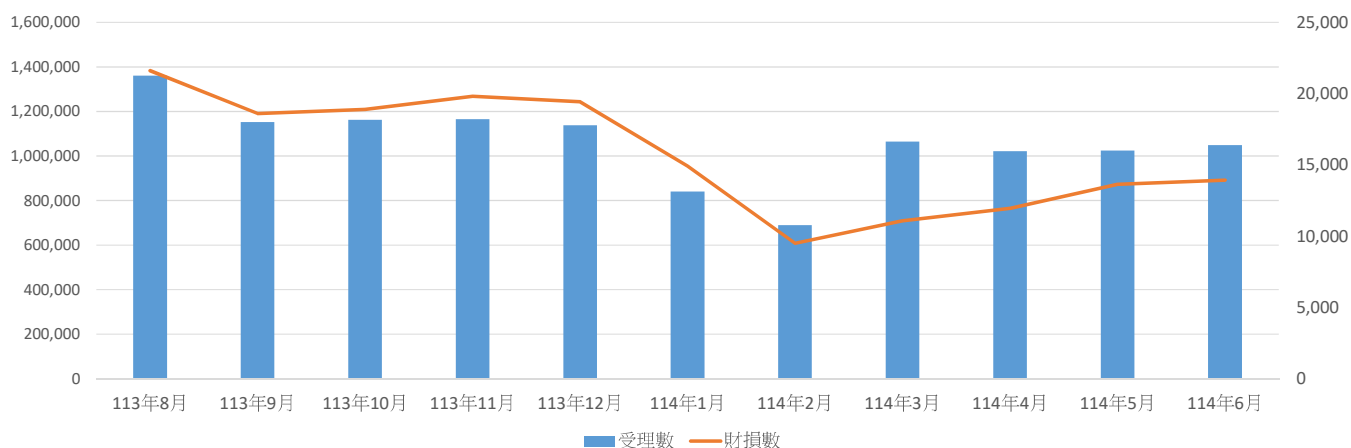
(資料來源：165打詐儀錶板8/18)

6

貳、詐欺犯罪現況與趨勢

💡 113年8月至114年7月詐欺案件發生及財損趨勢

圖表標題



114年8月起儀表板完整一年受理件數數據為184,983件

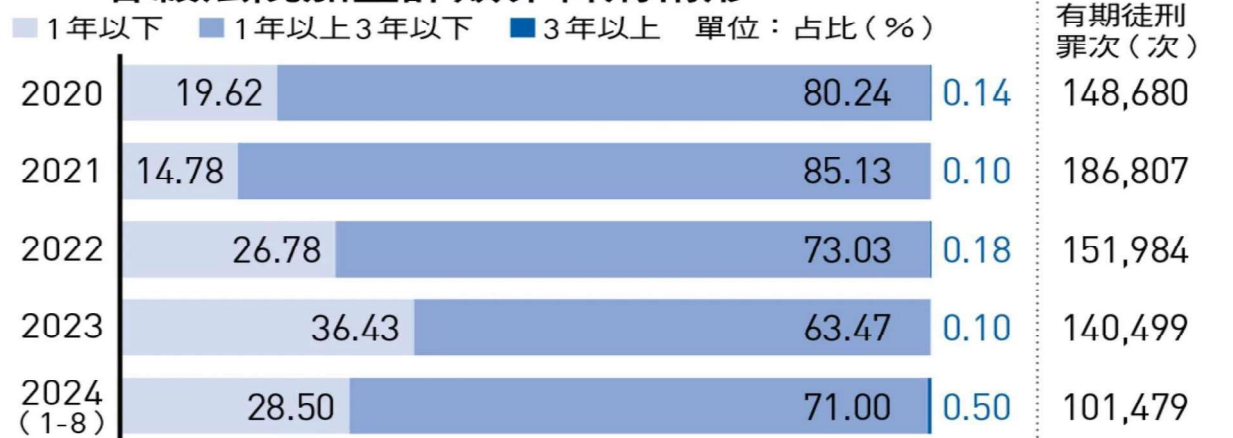
(資料來源：165打詐儀錶板8/18)

7

參、加重詐欺罪科刑

99%加重詐欺犯 判刑少於3年

——各級法院加重詐欺罪科刑情形



資料來源：司法院 整理：馬揚異

審計部113年總決算報告中提出嚴厲質疑，113年度財損更高達487億元。

8

肆、車手的笑聲？



報導雲林詐欺車手在抖音高調炫耀曾詐騙26人、不法所得300多萬元，但法院卻只扣押7千多元，嘲諷判決書是「履歷表」，甚至喊話「可以去詐騙公司上班，想賺錢可找他」。



伍、國際刑警組織關注的詐欺

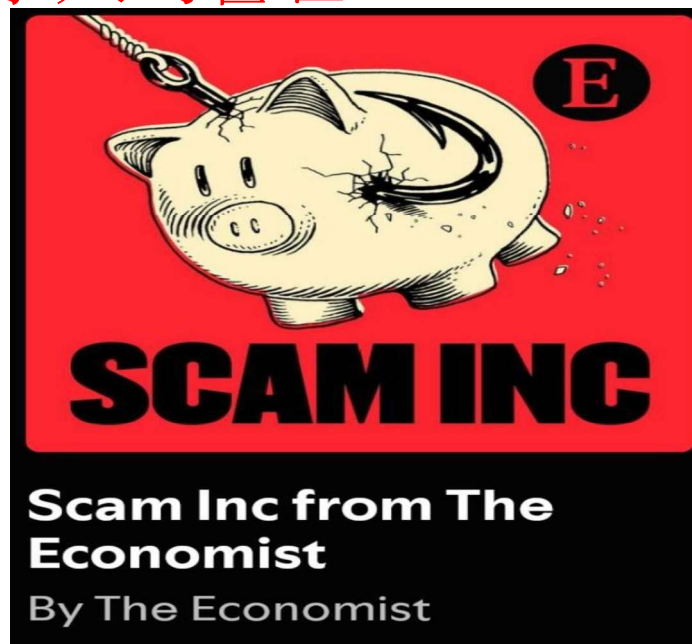
INTERPOL對於商業詐欺的警告



陸、經濟學人關注詐欺

The Economist 經濟學人的警告

- 三大被騙族群: 求職、求友、求財!
- 2023年中南半島詐欺產業25萬人;
全球詐欺產業鏈150萬人。
- 詐騙集團鎖定40-65歲白人
- 明知被騙，寧可深陷?
- 只因有人願意聽我說話!
- SCAM INC 企業化經營
客服、投資crypto、洗錢!



11

柒、2025全球詐騙趨勢-地緣政治缺口風險

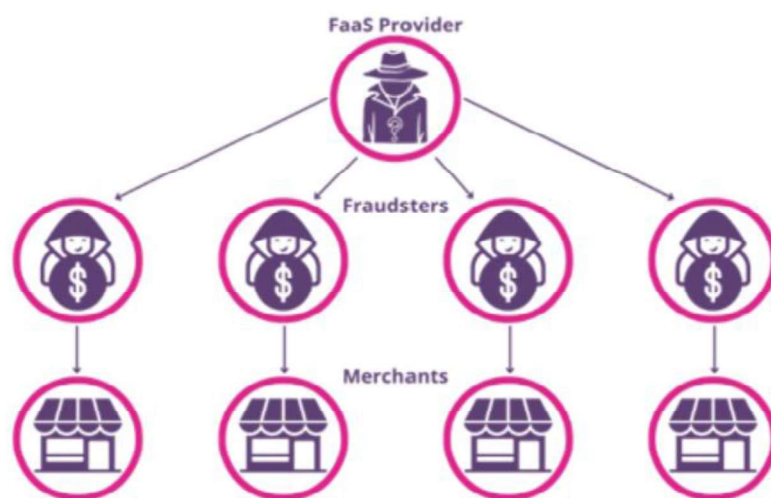
虛擬科技服務!

- 假帳號、假人頭
- 假網頁
- 假APP
- 假錢包

實體金主設局

- 真房貸、真本票
- 真討債、真被告

Typical FaaS Business Structure



Source: Juniper Research

12

捌、從現金、黃金到房地產與靈骨塔



仙塔律師昨晚發出聲明，「本起靈骨塔詐騙案，我是在友人律師晚上臨時請託下，接受了隔天早上的陪偵委任，我僅有處理當天的委任事宜，後續我就解除委任，讓原本的友人律師繼續承辦。」

二〇二三年加入「銀河車隊—美國」詐欺集團，安排律師監控上百車手有無供出回傳偵查內容，四個月獲利一千二百萬元，北檢去年起訴鄭鴻威等十六名律師，

13

玖、全球詐騙相關趨勢



WANTED BY THE FBI

PARK JIN HYOK

Conspiracy to Commit Wire Fraud and Bank Fraud; Conspiracy to Commit Computer-Related Fraud
(Computer Intrusion)

Crazyhunter
Our motto is that there is no absolute safety.



玖、全球詐騙相關趨勢

Healthcare is the most targeted industry, by ransomware.

increase in Ransomware attacks against the healthcare sector .

Ransomware attacks also increased by 33% in APAC and 36% in EMEA.



15

iThome 新聞 專題 技術 AI Cloud 永續IT 醫療IT 資安 研討會 社群 IT EXPLA
2025年2月，馬偕紀念醫院遭CrazyHunter勒索軟體的連續攻擊事件，目前已攻擊路徑為AD主
機並寄送惡意程式，攻擊者還利用BYOVD手法周旋偵測，我們在此總結了相關資訊
C/ 羅正漢 | 2025-02-12 發佈



iThome 新聞 專題 技術 AI Cloud 永續IT 醫療IT 資安 研討會 社群 IT EX
/ 羅正漢 | 2025-03-06 發佈



拾、詐騙在哪裡？簡訊、電話、社群媒體？



怎麼沒有加我賴 我是與你聯
繫顧問江小姐 你已獲得會員
兩週免費服務+1檔跨週好標
快加我領取：<https://bit.ly/35N7G4W>

2024 警示帳戶			打詐 逐年趨緩	
▶ 第一季	126335戶			
▶ 第二季	134350戶	年增率29%		
▶ 第三季	142403戶	年增率28%	人頭帳戶	價格攀升
▶ 第四季	149274戶	年增率26%		

人頭帳戶價碼

▶ 幾年前	平均約1萬~3萬
▶ 2024年	2萬~4萬
▶ 2024年底~2025年	5萬~60萬

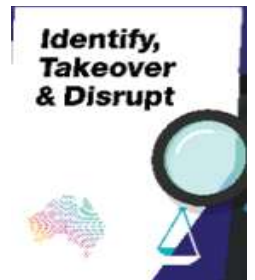
晨間快
誑騙投資 她被騙1.8億
魷魚遊戲2 八大不合理

16

拾壹、全球詐騙防治之道-世界經濟論壇3重點

1. 地緣政治、供應鏈、法規、AI與資安技能GAP
2. 網路犯罪快速進化，網路安全威脅日益複雜
3. 企業管理層需體認網路安全威脅對經濟的影響解方？

1. 民眾與企業 的網路觀念與資安文化
2. AI資安科技防禦，只有魔法才能打敗魔法？
3. LLM? API? ROBOT? AI?



17

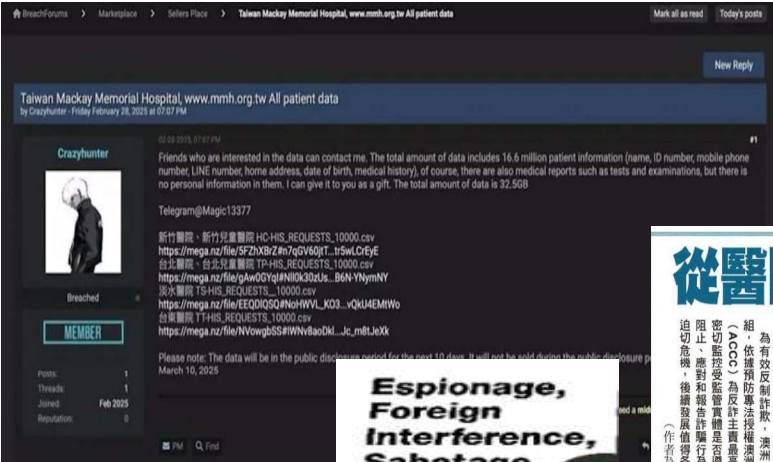
拾壹、全球詐騙防治之道-外交關係委員會人口販運風險



誰是豬仔？
誰是狗推？
呎尺天涯？！



拾壹、全球詐騙防治之道-個資戰、信任戰



雙證件領藥?開戶?



拾壹、全球詐騙防治之道-數位貨幣之戰

FinCEN Finds Cambodia-Based Huione Group to be of Primary Money Laundering Concern, Proposes a Rule to Combat Cyber Scams and Heists

(BILLINGCODE: 4810-02-P)

Imme DEPARTMENT OF THE TREASURY
Financial Crimes Enforcement Network
31 CFR Chapter X, Part 1010
RIN 1506-AB68

Proposal of Special Measure regarding Huione Group, as a Foreign Financial Institution of Primary Money Laundering Concern

AGENCY: Financial Crimes Enforcement Network (FinCEN), Treasury.

ACTION: Notice of proposed rulemaking.

SUMMARY: FinCEN is issuing a notice of proposed rulemaking (NPRM), pursuant to section 311 of the USA PATRIOT Act, that proposes prohibiting the opening or maintaining of a correspondent account in the United States for, or on behalf of, Huione Group, a foreign financial institution based in Cambodia found to be of primary money laundering concern. The NPRM also would require covered financial institutions to apply special due diligence to their foreign correspondent accounts that is reasonably designed to guard against their use to process transactions involving Huione Group.

DATES: Written comments on the notice of proposed rulemaking must be submitted on or before [30 DAYS AFTER THE DATE OF PUBLICATION OF THIS DOCUMENT IN THE FEDERAL REGISTER].

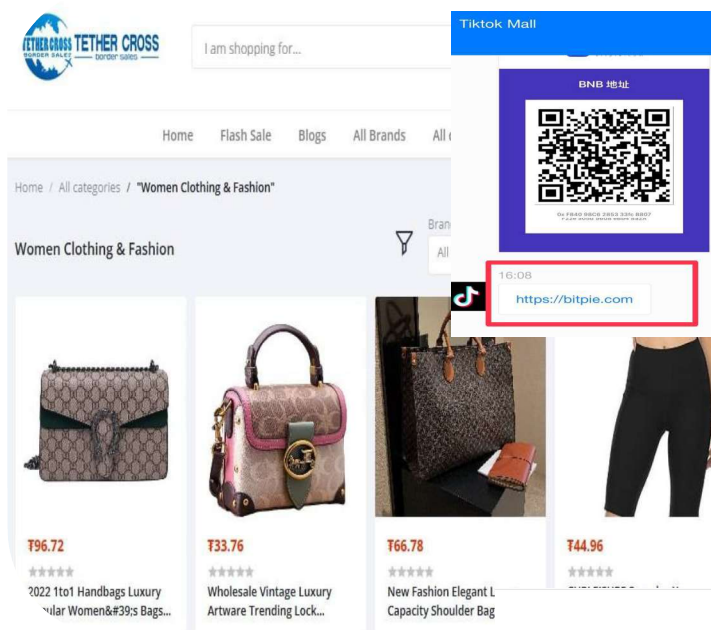


拾壹、全球詐騙防治之道-數位貨幣之戰

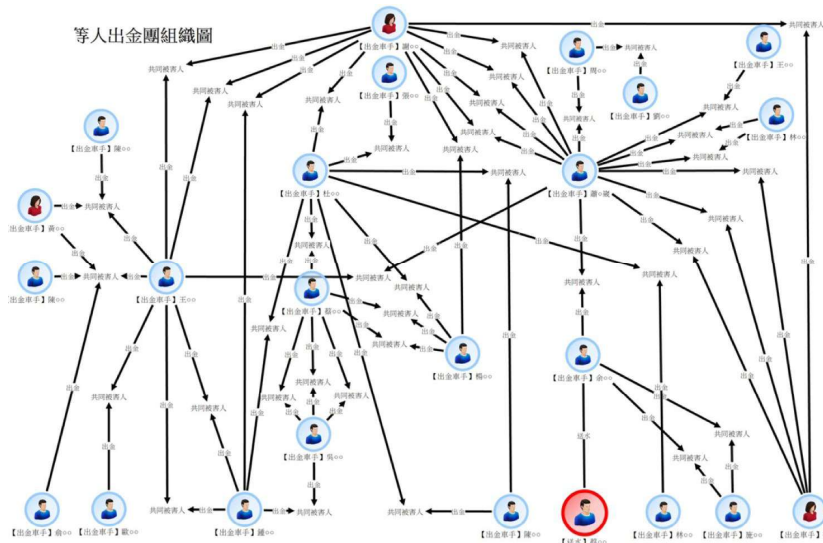
金管會展開嚴打虛幣實體商店及BTM這類毫無金流紀錄的虛擬貨幣電商，金管會勒令全台虛擬貨幣業者須關閉所謂「B類」的實體商店和虛幣提款機，回歸虛擬貨幣金流納管追蹤，杜絕地下博弈匯兌洗錢及詐團金流橫行「幣圈」。



拾壹、全球詐騙防治之道-信任戰、個資戰、科技戰



In Southeast Asia's scam centers, human trafficking worsens



查獲成果

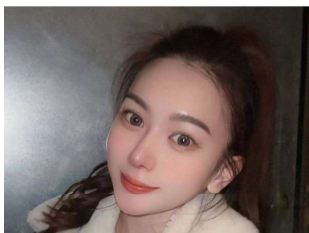
查緝出金車手、收水、核心幹部等56名
犯嫌到案，其中42人裁定羈押

查扣現金總額達1,301萬餘元、黃金460.75公克(現值約128萬元)、匯款單一批、自小客車2部、電腦5臺、手機74支、點鈔機2臺等證物,另外一併查獲1處毒品分裝場,查扣第三級毒品愷他命1.2公斤、哈密瓜錠345公克、毒品咖啡包1,466包及分裝工具一批



全台最大假出金集團 美女首謀延押

2025-04-20 02:47



詐團運作機制



拾貳、心理詐騙手法大解析



25

金融教育? 銀行是壞蛋!? 公務員是笨蛋?

❌ 但我們從小卻被教導——「借錢不好」、「千萬別欠債」、「貸款是災難」。這些觀念，讓我們變得只敢用自己有的錢，結果只能當金融系統的最末端使用者，永遠站在「資源流向別人」的那一邊。

⚠️ 你若害怕借錢，就是害怕金融；你若拒絕金融，就註定只能原地踏步，眼睜睜看別人跑在你前面。✅ 想翻轉命運，並不是去反對富人的玩法，而是要學會他們怎麼操作資源、如何放大每一分可能性。

借錢有什麼好丟人的？這次參加操作，我身上本來就沒幾個錢，全靠幾個義氣兄弟力挺，一說有困難，馬上支持我，這就是底氣！馬幾位兄弟在等我，我招待一下。

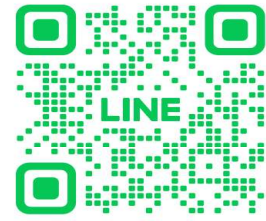
💡 先問大家一個簡單的問題：世界上的錢，到底是從哪裡來的？你現在手上沒錢，但你有好機會、有好計畫；另一邊，有人手上有錢，卻只想穩穩收點利息。那麼——為什麼不能做個交換？👉 你把錢借我，我去創造價值；未來我還你本金+利息。你賺到穩定收益，我抓住成長機會，雙贏。

🏦 這其實，就是銀行每天在做的事。銀行拿著我們的存款去放貸、去投資，等獲利之後，再象徵性地分給我們一點點利息。那些錢是銀行的嗎？

❌ 不是。但賺到的錢，是誰的？✅ 是銀行的。這，就是資本邏輯的真相。

26

互動交流時間



銘傳大學 犯罪防治學系 助理教授 林書立
社團法人反詐騙聯盟(協會)理事長 npacib@gmail.com

2025

全國律師聯合會不動產防詐論壇

當詐騙滲透地底 守門人在哪裡？

-以台版地面師案為例

台版地面師

職業倫理



SPEAKER
報告人

姜長志 Jack Chiang

現職

臺灣臺北地方檢察署黑金(忠)組檢察官

學經歷

國立臺北大學法律研究所刑事法學組碩士
前臺灣臺北地方檢察署檢察官(財稅採購組)
前臺灣新北地方檢察署檢察官(重大刑案組、企業犯罪組)



專業證照與資格

國際公認反洗錢師(Certified Anti-Money Laundering Specialist, CAMS)

法務部高階金融證照人員

臺灣法治會計學會會員



講座資歷

台灣金融研訓院特聘講座(主講打擊洗錢、資恐、武器擴散、企業資安)

財團法人金融法制暨犯罪防治中心特聘講座(主講洗錢防制、可疑交易監控、企業資安、稅務犯罪)

會計師公會全國聯合會、台灣省會計師公會、台北市會計師公會、高雄市會計師公會會計師在職課程特聘講座

台北、桃園、台中、台南、高雄律師公會律師在職課程特聘講座

內政部警政署、國立警察大學刑事偵查教育訓練特聘講座

臺北市、新北市政府警察局刑事偵查教育訓練講座

台版「地面師」騙取不動產得手逾2億！ 南警逮20人有5地政士撤照

2025-08-26 10:33 聯合報/記者袁志豪/台南即時報導 | 本頁圖文均援引自聯合新聞網

與詐團誘使被害人抵押不動產貸款

台版「地面師」騙取不動產，台南市資產管理公司蘇姓父子向他人租用地政士執照，結合詐欺集團情資，專挑遭詐民眾辦理不動產抵押貸款，要求被害人繼續出金投資，否則無法領回之前遭詐款項；台南市刑大今年2月起將蘇等20人陸續拘提到案，估計詐騙金額逾2億元，持續擴大清查。台南市刑警大隊偵五隊分析比對台南市高額財損的詐欺案件，發現有詐騙集團以假投資方式，先「詐」乾被害人錢財，再以如無繼續出金投資，就無法領回之前投資的錢，引起被害人恐慌；接著仲介蘇姓父子（54歲、27歲）經營的台信資產管理公司，讓被害人由該公司辦理房地產設定抵押貸款。台南市刑大與刑事局偵查第四大隊偵二隊共組專案小組，報請士林地檢署檢察官指揮偵辦；

假地政士租用真地政士牌照辦貸款

專案小組查出，境外假投資詐騙集團是勾結44歲柯姓男子，柯與魏姓、林姓、范姓等男子組成不法集團，待被害人遭詐團境外話務機房誘騙投資虛擬貨幣、金條等，將現金等動產詐取一空。之後話務機房再以「快速過件、高額借貸」話術誘使被害人設定抵押名下不動產借款，隨即轉接給柯，由柯假冒代書引介被害人到「貸款組」台南市資產公司；蘇姓父子2人沒有地政士執照，卻向他人租用執照經營公司，謊稱具地政士資格，帶被害人至各地地政事務所辦理。警方調查，蘇姓父子放款前還先向被害人收取利息、手續費、代書費、服務費、車馬費等款項，取得貸款後再交給詐團；等到被害人遭層層剝皮無力償還，即以收取違約金或法拍房屋方式逼迫被害人繼續還款。

5名地政士遭撤銷資格 2名現停業中

追查本案已報案及潛在被害人遍及全台各地，初估遭詐金額高達2億424萬餘元。警方查出，蘇姓父子是向蔡姓地政士租賃執業牌照，再派遣旗下員工作為地政士雇用的登記助理員，陪同被害人辦理設定抵押；在內湖科學園區工作的陳姓被害人去年遭詐團騙光現金等動產，被轉介給蘇姓父子，設定房產抵押借款500萬元，共財損1231萬元，現房產更遭法拍中。本案共有5名地政士配合詐欺集團詐騙，警方已通報內政部撤銷資格，內政部轉各縣市政府查處，目前張姓、賴姓地政士已被彰化縣政府停業，屏東縣有三名地政士縣府地政局正在審查中。

「台版地面師」詐獨老遺產逾1.4億元 律師遭判25年當庭痛哭

「台版地面師」案，不動產業者蔡尚岳勾結里長、律師、警察、書記官、戶籍員等專業人士，涉製作假遺囑詐領獨居老人的遺產，不法所得逾1.4億元，檢方依貪污收賄、組織犯罪、詐欺等多項罪名起訴44人。台北地院審理後，北檢官批助紂為虐、目無法紀的律師兼民間公證人蔡鴻榮，今（4）日被重判25年，褫奪公權10年、蔡尚岳因非公務員，僅判處14年，褫奪公權4年，可上訴。

蔡鴻榮聆判後當庭發出淒厲哭聲，大喊「我什麼都不知道」，審判長江俊彥對他發出警告，讓蔡先行退庭，由法警先帶回候審室。

合議庭認定，蔡尚岳於2021年4、5月間，因時任新北市永和區里長鄧長安告知，里民陳月英遺產無人繼承，遂與妻林緻菱、許政鎧等人偽造遺囑，同年8月成功詐得遺產。許政鎧也將里內2019年過世的長者「仲璽」無人繼承遺產的情形通報蔡尚岳，再度偽造遺囑，經蔡鴻榮認證，取得該名長者存款及不動產。



隨後，蔡尚岳結合王煜堤，利用全絨公司員工，根據地政局名冊及戶政資料，鎖定多名可疑標的，並由戶政人員葉濬誼、新北地方法院書記官游立綸、北市警駱勁達等人協助查證資料，安排代筆受遺贈人與見證人，持偽造文件辦理不動產移轉，陸續詐得林蘭耀莊、林詩旦、任曼屏等人遺產。

豐原5口遭詐輕生！銀行員揭「地面師」詐騙手法

民視新聞網2025年7月4日 社會中心 | 李明融報導 | 本頁圖文均援引自民視新聞網 網路新聞報導

台中市豐原區王姓一家5口疑似遭到黃金投資詐騙，欠下鉅額債款，最後還不出錢全家走上絕路，引發社會關注。對此，一名銀行員出面揭開這詐騙手法，就是典型的「地面師」詐騙，詐騙集團會誘導受害人投資黃金，聲稱「現金落伍，黃金更好」讓對方拿出現金買黃金，若沒錢詐騙集團就會說服被害人拿房子抵押或是跟錢莊、當舖借錢，直到將所有資產全被騙走，手法極其惡劣。

「當舖都是合法立案的，而且辦的流程超快，你自己要拿房子來抵押的，錢被騙走是你跟詐團的事，跟我當舖沒關」，藉此撇清責任關係。

原PO表示，由於先前黃金大漲，讓不少銀行員認為投資人想要買黃金是正常的投資行為，不會因此起疑，一旦成功換成現金，就等於落入陷阱，不僅失去現金與房產，還可能背負鉅債，

原PO分享2大特徵來判斷對方是否為詐騙，準確率高達90%，第一點就是「買黃金，卻完全不在意規格」，因為馬上就要轉手，只要求買最大塊的。第二點是，受害者會說出「我自己的錢被騙我自己負責」，原PO希望能透過分享這樣的文章，來提升大家的防詐意識「我看發文能不能救一個算一個，請大家踴躍推文」。



銀行員揭「地面師」詐騙手法，希望能提升大家的防詐意識。自稱是銀行員的網友看完豐原5口輕生案後，在PTT上發文表示，最近遇到很多類似的詐騙案，先前黃金大漲，很多人相繼投資買進，但近期買黃金的民眾幾乎有一半都是詐騙，他透露「光是我一個人，上一周，就阻擋了700萬台幣」，貼文中他也分享詐騙手法，詐團會以誘導的投資方式，讓被害人想要將現金轉為黃金，然後交給詐騙集團，鼓吹「現金落伍，黃金小小一塊，方便交易」，若是沒有錢，詐騙集團就會推薦受害者去當舖、錢莊借錢，拿房子抵押，

① 地面師操作手法

王老先生



建商



王老先生有塊地，於107年與某建商合建後分潤。



但王老先生於108年過世，未留遺囑，也無繼承人。



里長B

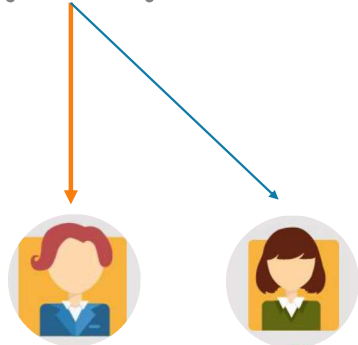


乾女兒A



② 地面師操作手法

王老先生



里長B

乾女兒A

遺 囑

立遺囑人王大頭位在新北市永和區
000地號、2022建號...及前開信託
契約書乙份(附件一)內委託人應
有之權利義務及上述房地範圍由受
遺贈人一人獨得。上開遺囑由王大
頭口述,由見證人兼代筆人鄧小福
筆記、宣讀、講解,經立遺囑人認
可後與見證人同行簽名。

偽 造

③ 地面師操作手法

遺 囑

立遺囑人王大頭位在新北市永和區
000地號、2022建號...及前開信託
契約書乙份內委託人應有之權利義
務及上述房地範圍由受遺贈人一人
獨得。上開遺囑由王大頭口述,由
見證人兼代筆人鄧小福筆記、宣讀、
講解,經立遺囑人認可後與見證人
同行簽名。

立遺囑人簽章 王大頭

受遺贈人簽章 乾女兒A

見證人兼代筆人簽章 鄧小福

見證人簽章 里長B、另一見證人C

偽造簽名

④ 地面師操作手法



里長B



鄧小福



見證人C



律師兼公證人

聲 明 書

- 一、立遺囑人王大頭...於民國107年6月15日所立遺囑（附件）上之簽名及用印，確實為王大頭本人親身為之，並經見證人鄧小福...里長B...見證人C...見證確認。
- 二、系爭遺囑上聲明人等所留存之簽名及用印，亦皆為聲明人鄧小福...里長B...見證人C...等親自為之。
- 三、聲明事項皆據實陳述，決無匿、飾、增、減，如有虛偽或其他不法情事，願受有關法律之制裁。



⑤ 地面師操作手法

王老先生



合建利益1700萬元

建商



律師兼公證人



里長B



鄧小福



見證人C



分潤



乾女兒A

不知情的遺產管理人將合建分潤利益交給乾女兒A





“
問題 1
代筆遺囑需要公證嗎？

💡 **什麼是代筆遺囑？**

(民法1194)代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。

⚙️ **代筆遺囑需要公證嗎？**

除了公證遺囑、密封遺囑之外，其他類型的遺囑(自書、代筆、口授)均不需要公證。所以代筆遺囑不需要公證，亦可發生效力。



“
問題 2
既然不需公證，為何本案會有公證人這個角色？

因為主嫌在前一個的案例中，曾試著直接拿代筆遺囑要向地政機關辦繼承登記遭拒絕，地政事務所公務員以立遺囑人死亡為由懷疑遺囑真實性，要求遺囑須經公證人公證或認證，所以本案就加入了公證人的角色。



由公證人經過公證所製作的文書叫做公證書，聲明書是由私人製作之後，再由公證人進行認證，本案即屬後者。



本案認證的對象不是遺囑本身，而是認證這張「一、立遺囑人王大頭...於民國107年6月15日所立遺囑（附件）上之簽名及用印，確實為王大頭本人親身為之，並經見證人鄧小福...里長B...見證人C...見證確認。二、系爭遺囑上聲明人等所留存之簽名及用印，亦皆為聲明人鄧小福...里長B...見證人C...等親自為之」的聲明書。



如果要針對遺囑進行公證或認證，必須王老先生本人親自到公證人的事務所進行，但當時王老先生已經死亡，所以公證人不可能可以針對遺囑進行公證或認證。



依據報導者專題報導

2024/10/7 | 文字 孔德廉 | 核稿 李雪莉 | 責任編輯 張詩芸



地政機關回憶到，當時他們沒有起疑，主要是因為遺贈登記申請就是按照書面資料進行審查，而該案經律師以「認證聲明書」方式來包裝偽造的代筆遺囑的做法，強化了法律效力，使他們誤判而讓審核通過。



只是，這樣的做法在公證人眼中看來有些反常。陳李聰提出抨擊：「代筆遺囑的確可以達到將不動產過戶的效果，**但僅由律師出具『認證聲明書』來確認遺囑為真的做法，由於已經無法向已過世的立遺囑人進行查證，並不符合公證法規**，沒有任何受過司法院正規訓練出來的民間公證人會願意用這種超乎尋常的方式辦理案件。」

本頁文字均援引報導者網路新聞報導「拆解台版『地面師』騙局：獲利1.4億元、鎖定孤獨死者的土地繼承詐欺」一文



依公證法第24條立法理由：「民間之公證人係由司法院依本法遴任，並指定於一定區域內從事公、認證事務之人，就其所執行者為公共事務而言，顯係依法令從事於公務之人員（即刑法第10條第2項所稱之最廣義公務員）」。



所犯法條：

- 1.貪污治罪條例第4條第1項第5款之公務員違背職務行為期約或收受賄賂罪
- 2.刑法第216條、第210條行使偽造私文書罪
- 3.刑法第339條之4第1項第2款之3人以上共同犯詐欺取財罪
- 4.刑法第216條、第213條行使公文書登載不實罪

犯罪集團組織關係網絡



本案犯罪組織之架構



案件的起源

子女出然冒出來

本案第一起告發即是某案在國外之子女，被銀行員通知母親名下土地莫名其妙遭贈與給陌生人而生。



地政機關遭提國賠訴訟

子女對地政機關提起國家賠償訴訟，導致地政機關非常緊張，全力卯起來調查始末，並向檢察機關告發。

有問題之登記皆出於同一公證人

本案十幾起同類型的偽造遺囑，全由同一個公證人辦理，常見的情況還有假驗資的公司，也多半由同一個會計師辦理登記。

公證人的費用金流有疑

公證人收費均有法定標準，而本件承辦金額多為數千元至上萬元，但本案公證人收受上百萬的委任費，已經凸顯異常。

2025

Thanks For Your Attention

歡迎討論，聯繫方式：

ch2206@yahoo.com.tw

或掃下方QP Code LinkedIn



Jack Chiang
Prosecutor TAIPEI | CAMS



議題1：「詐騙滲透地底、守門人在哪裡？-以台版地面師案為例」 與談稿

與談人：吳任偉律師

學歷：輔仁大學法律學院財法所碩士

現任：

全國律師聯合會不動產委員會/主任委員

永然聯合法律事務所高雄所/合夥負責人

高雄律師公會第16屆第2任理事/秘書長

中華人權協會南臺灣人權論壇主任委員

輔仁大學法律學院傑出校友(2014)

國立鳳山高中傑出校友(2013)

高雄市立七賢國中傑出校友(2019)

高雄市立三民國小傑出校友(2013)



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

1

從街頭到網路 「台灣詐騙調查報告書」20年詐騙手法歷程與演變

記者陳詩璧 / 整理報導

靜宜大學女學生因男友在緬甸淪為「豬仔」被詐騙集團控制，獨自搭機前往緬甸，目前和家人聯絡上了，卻表明不想回台灣。去年，許多台灣人因求職詐騙被誘騙到柬埔寨當「豬仔」限制自由。過往20年間，詐騙型態持續更新，受害人和金額直線上升，根據刑事局統計，2022年全年度全台詐騙金額逼近70億，許多民眾「人在家中坐，詐騙從天上來」，電話、簡訊、演進到網路處處都能是詐騙，到超商拿包裹拿到假的，想談個戀愛，談的網戀，對方是盜照來騙感情的詐騙集團，《東森新媒體ETtoday》整理過往20年台灣詐騙演變走程，各式詐騙的手法、金額等變化，接下來連續六個星期，從事件、警界、法界、被害民眾和學者等等，每天不同面向來談詐騙，讓讀者們識讀「台灣詐騙調查報告書」。.....

2007年，假網拍詐騙開始，同年還有假銀行信貸詐騙，2008年解除分期付款也出現了，台北地檢署檢察官姜長志當年還是在教書，卻已接到分期付款詐騙的電話，差點被騙。2009年出現假交友愛情詐騙，原本以為是開心網戀，對方卻是盜圖盜身份的詐騙集團，騙走的不只有感情還有金錢。2010年開始，民眾陸續接到「猜猜我是誰」的電話，當時都以為是久未聯絡的朋友，以住院、急需買房等現金不夠為由詐騙。原文網址：

<https://www.ettoday.net/news/20230410/2476194.htm>

永然聯合法律事務所高雄所26，追求最高品質的法律服務

2

台灣詐騙手法演變



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

「不動產」詐騙的發生原因-1

資訊不對稱

- ◎不動產交易金額高、流程複雜，買賣雙方資訊落差大。
- ◎詐騙者容易利用民眾對土地登記、產權移轉等專業流程的不熟悉行騙。

資料外洩身分盜用

- 民眾個資因各種因素遭到外流，成為詐騙集團精準行銷的資料。
- 戶籍地與居住地不同，藉由(假性)送達、利用法院調解程序取得執行名義；或被冒名設定抵押或貸款的案例增加。

偽造文件數位詐術

- 地政機關與金融機構雖有審查機制；但偽造印鑑證明、假委託授權仍所在多有。假地權狀、假印鑑證明、偽造不動產登記謄本等，甚至利用 AI 生成的合成聲音或人臉偽造視訊進行「虛偽授權」。

制度風險升高

- 非法仲介、違法代銷或黃牛，仍可依民法居間合法取得高額酬金。
- 劣幣驅逐良幣，合法業者受到較多法令規範限制；另外，高額佣金制度或抽成利益驅動下，促使部分從業人員可能與詐團合作。

「不動產」詐騙的發生原因-2

房價高漲投資僥倖

- 詐團多以「投資機會」、「轉售利潤」等手段誘惑受害人。民眾容易受「低總價、高報酬」等話術吸引。
- 受害人常因害怕錯失機會而未及核實。投機氣氛讓人忽略風險審查。

專業信任遭濫用

- 假冒知名建商、律師、地政士、名義行騙。
- 少數專業人士在利益誘導下配合行騙。
- 受害人容易因權威背書而放下警戒。

高齡者與弱勢族群

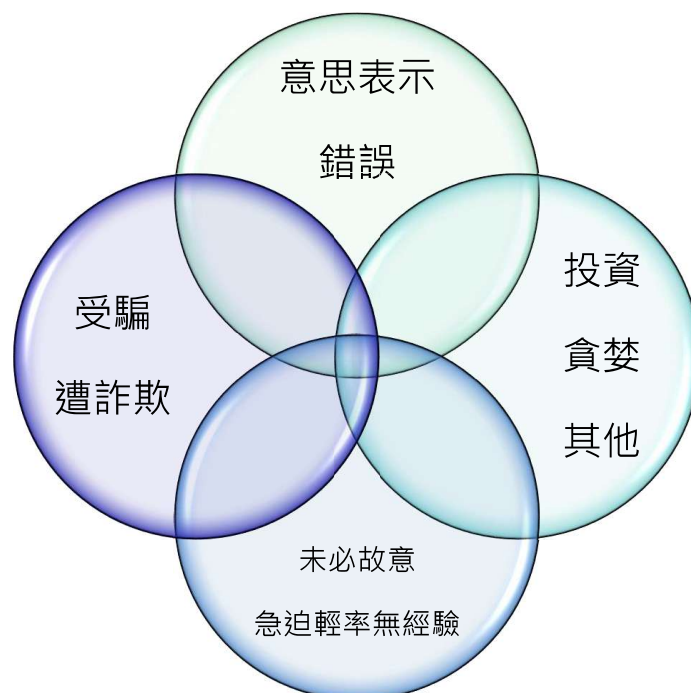
- 年長者或繼承人對產權程序不熟，易被冒名辦理設定抵押或過戶。
- 「以房養老」、「代售房產」等名義詐騙層出不窮。

其他

典型案例類型

- 假預售投資案：以未取得建照的「重劃區預售」吸金。
- 假地政士過戶詐騙。
- 以房貸名義套現：冒用所有權人身分設定抵押貸款。
- 海外不動產投資詐騙：虛構國外建案吸金投資。

被害人的主觀認知與想法



「不動產」詐騙的負面影響

一、侵害人民憲法所保障的財產權

二、侵害人民適足居住權之基本權

1. 經濟社會文化權利國際公約第11條第1項：「本公約締約國確認**人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境**。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要」
2. 第4號一般性意見(1991)：**安全、和平和尊嚴地居住某處的權利**
3. 司法院大法官釋字第443號解釋、第709號解釋、第739號：憲法第十條規定人民有居住之自由，旨在**保障人民有選擇其居住處所，營私人生活不受干預之自由**。
4. 適足居住權所涉及的權利，還包括公民與政治權利國際公約保障的**生命權**(第6條)、**人身安全**(第9條)、**不受無理侵擾的隱私權**、**家庭權**(第17條)等權利。

三、破壞人民對於不動產登記制度的信任

1. 影響人民對地政登記、公證制度失去信心
2. 政府難以推動土地政策
3. 影響不動產買賣意願，進而波及整體經濟活動

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

7

詢問Copilot：

可以幫我整理一下台版地面師的案例分析嗎？

有關蔡鴻○律師爭議案-1

- 當然可以，以下是針對「台版地面師」案件中蔡鴻○律師的案例分析整理：
- **案件背景：台版地面師詐騙案**
此案被稱為「台版地面師」，源自日本影劇中「地面師」角色，指的是利用偽造文件詐取不動產的犯罪手法。**台灣此案涉及偽造遺囑、聲明書等方式，詐取獨居老人的不動產與遺產。**
- **主角：律師兼民間公證人蔡鴻○**
○涉案角色與行為
- 蔡鴻○是律師，同時具備民間公證人資格。
- 他配合詐騙集團首腦蔡○岳，為**偽造的代筆遺囑與聲明書**進行**認證**。
- 收受賄賂約新台幣890萬元，並從犯罪所得中「抽一成」作為報酬。

永然聯合法律事務所高雄所29，追求最高品質的法律服務

8

詢問Copilot：

可以幫我整理一下台版地面師的案例分析嗎？

有關蔡鴻○律師-2

- 犯罪手法
- 利用地政局「未辦理繼承登記專區」名冊篩選獨居老人遺產。
- 偽造遺囑與聲明書，並由蔡鴻○進行公證認證。
- 透過戶政、地政、金融機構辦理不動產過戶與資產提領。
- 判決結果與法院見解
- 判刑
- 台北地方法院判處蔡鴻○25年有期徒刑，並褫奪公權10年，是本案最重刑度。
- 法院理由
- 犯後態度不佳，未見悔意。
- 傳喚超過20名證人，並干擾證人作證。
- 明知文件造假仍配合認證，嚴重違背職務倫理。
- 浪費司法資源，影響社會對公職人員的信任。

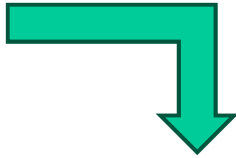
永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

9

詢問Copilot：

可以幫我整理一下台版地面師的案例分析嗎？

有關蔡鴻○律師-3

- 案例意涵與警示
 - 此案揭示民間公證制度的漏洞與風險。
 - 顯示律師、公證人等專業人士若失守職業道德，可能成為詐騙集團的幫兇。
 - 引發政府與司法機關對「地面師」型詐騙的高度關注，並研擬防範機制。
- 
- 於是我進一步問：政府與司法機關對「地面師」型詐騙的防範機制為何？

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

10



政府與司法機關的防詐機制 (電腦選的)

1	地籍異動即時通報制度 由內政部地政司推動，民眾可申請此免費服務。當名下不動產有登記異動（如買賣、抵押、贈與等），系統會即時以簡訊或Email通知。可透過自然人憑證線上申請，或親至地政事務所辦理。
2	地政與警政橫向通報機制 地政事務所與警察局建立「可疑地籍異動通報機制」。第一線人員若發現高風險案件（如不合理代辦費、連件申辦信託登記），可即時通報警方介入調查。
3	預立公證遺囑與遺囑信託制度 避免代筆遺囑遭偽造，建議採用法律保障性高的「公證遺囑」。 <u>遺囑信託</u> 可指定受託人管理遺產，保障弱勢繼承人並防止財產遭侵占。
4	儘早辦理繼承登記 政府每年公告未辦繼承土地，若15年仍未登記，將移交國有財產署標售。 建議民眾儘早完成繼承登記，避免成為詐騙目標。
5	提升民眾警覺與法治教育 地政機關與媒體合作宣導詐騙手法與防範要點。 鼓勵民眾查證屋主身份、審慎簽約、諮詢專業律師或地政士

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

11



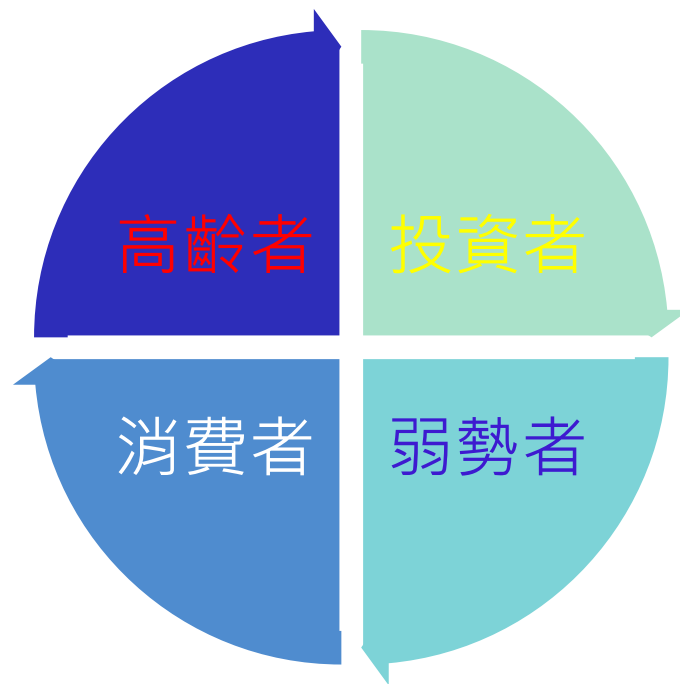
政府與司法機關的防詐機制 (電腦進階版)

1.	地籍異動即時通報 民眾可申請此服務，當名下不動產有異動即獲通知。 提高警覺，防止不知情的過戶或抵押。
2.	公證制度改革建議 法界呼籲提高代筆遺囑的認證門檻，例如要求錄影或第三方見證。 強化民間公證人責任，違法者應追究刑責並撤銷資格。
3.	法律教育與宣導 地政機關與律師公會合作，針對高齡者與弱勢族群進行遺產規劃教育。 推廣「預立遺囑」與「遺囑信託」制度，保障財產安全。
4.	跨機關聯防機制 地政、戶政、金融機構與警政單位建立通報平台。 發現可疑案件（如短期內多筆繼承登記或異常代辦）可即時介入調查。
5.	強化司法追訴與判決震懾力 對涉案律師、公證人加重刑責，並公開判決理由以警示同業。 例如蔡鴻燦律師遭判25年徒刑，即為司法震懾的代表案例。 治亂世用重典？

永然聯合法律事務所高雄所31，追求最高品質的法律服務

12

不動產的守護



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

13

公部門的守護方式



永然聯合法律事務所高雄所³²，追求最高品質的法律服務

14

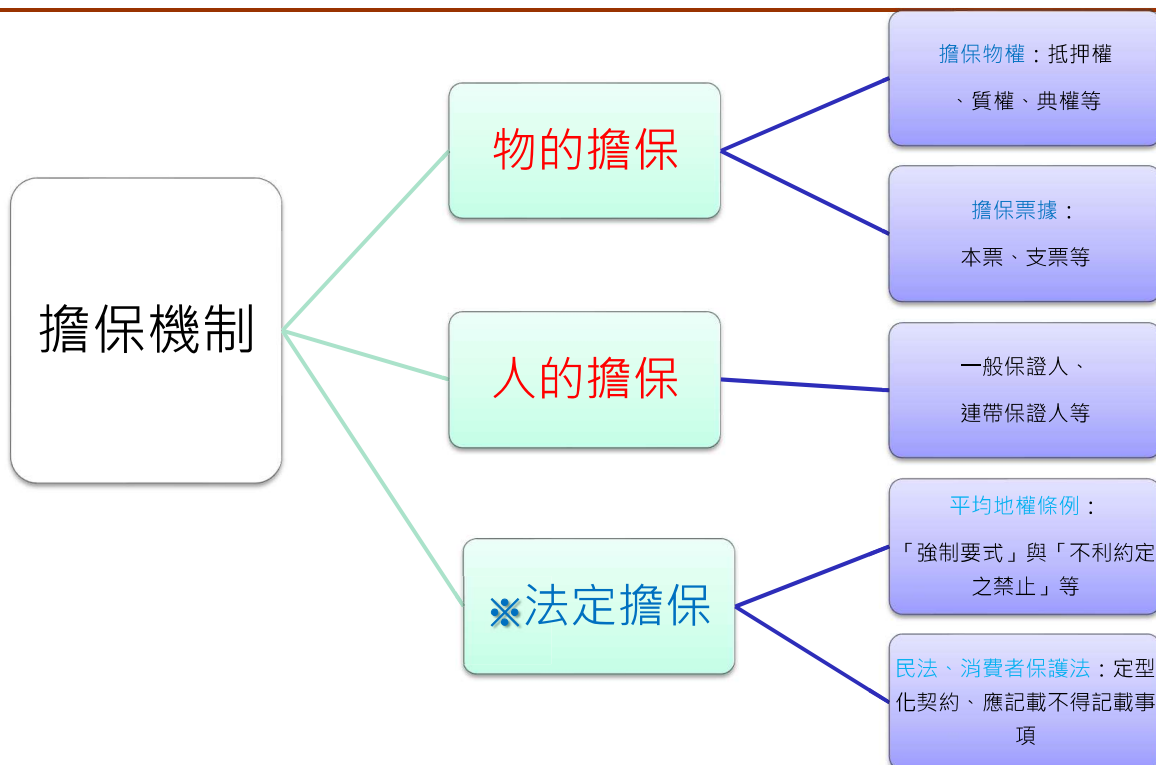
私人自我守護方式



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

15

常見交易之履約擔保機制類型



永然聯合法律事務所高雄所¹⁶₃₃，追求最高品質的法律服務

意思表示與契約自由、交易安全與消費者保護、目的行政管制



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

17

預售屋~需取得「建造執照」，才可以進行【銷售】

違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。

民法
第184條第2項

公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

公寓大廈管理條例
第58條第1項

◎法律上課予公寓大廈起造人或建築業者在銷售前，應就所銷售房屋先領得「建造執照」義務，目的在於保障公寓大廈預售屋之買受人，避免因所購房屋未能取得「建造執照」，致其權益受有侵害。

最高法院109年度
台上字第1433號
民事判決

◎實務上認為，在未取得「建造執照」之前，不論以何種方式銷售，均在禁止之列，縱以預約、預售、含有優先議價權或優先購買權之「紅單」為名，包括就其所衍生權利為同意轉讓者，亦同。

公寓大廈管理條例第58條，屬民法第184條第2項之保護他人之法律。

預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，其目的係為保障買方所繳價金，然實務上建商常有須於預售屋建案實際開工前支付工程預付款之情形，此時得以建商之「自有資金」或「建築融資」款項支付之

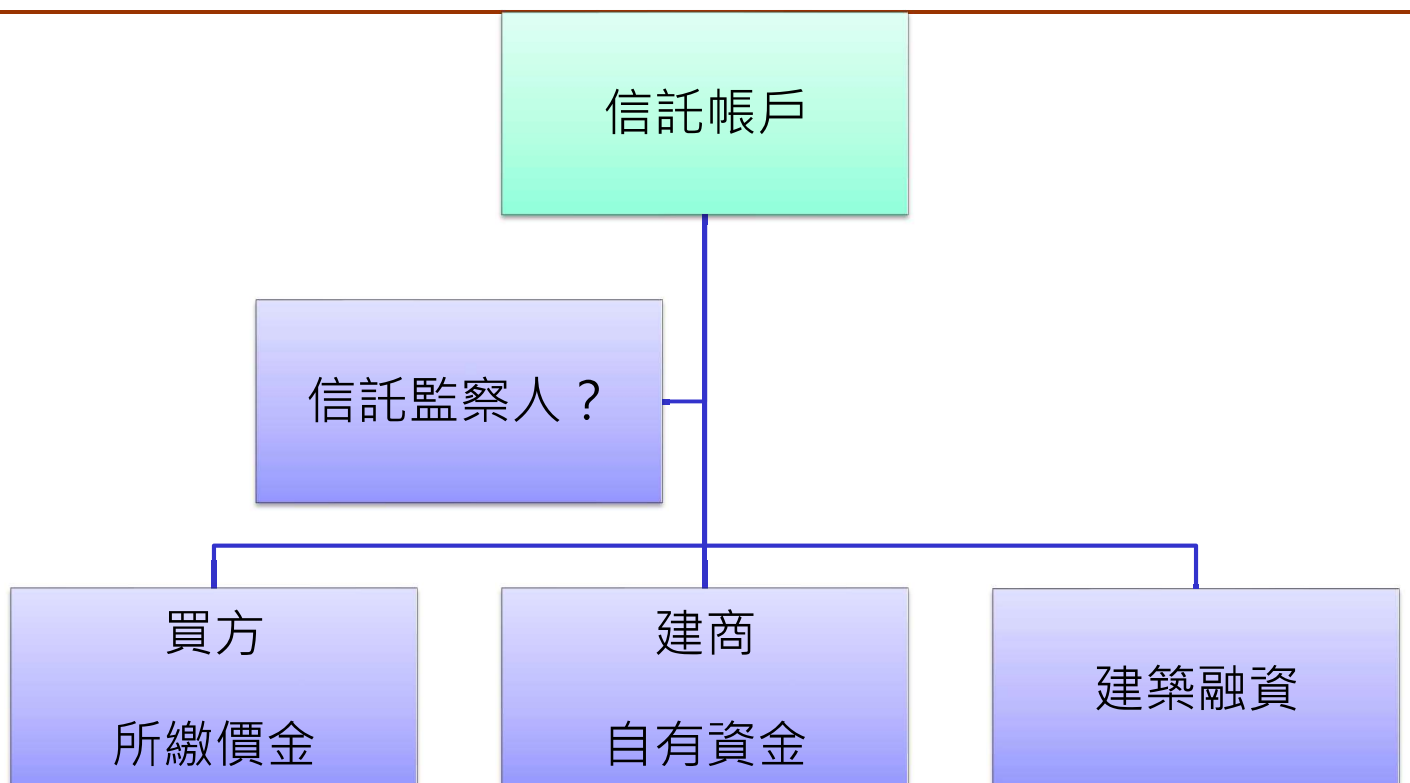
按「工程預付款」，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍。其意為工程款項，不論係購買建築材料或施工費用等，均應按工程進度專款專用，不得於建案尚未實際開工前，以「工程預付款」方式預先支用，前經本部111年8月2日台內地字第1110038406號函及同年12月20日同字第1110276985號等函釋有案，以保障買方所繳價金，得以按工程進度控管，俾達到專款專用之目的。

惟查建商之「自有資金」或「建築融資」款項，與「買方所繳價金」款項來源不同。考量實務上，建商為控管建築成本有簽約購料以鎖定興建成本之需求，而供料合約簽訂後，通常需事先支付工程預付款，以使建案得以順利完工交屋。是以預售屋建案實際開工前，建商於不違反融資條件及信託目的之前提下，並切結預訂材料係用於該建案者，得以其「自有資金」或「建築融資」款項支付「工程預付款」。受託銀行並應將信託帳戶按「買方所繳價金」款項及「其他興建資金」（含「自有資金」、「建築融資」）款項區分專戶控管。

（內政部112年07月28日台內地字第1120127298號函參照）

永然聯合法律事務所高雄所¹⁹，追求最高品質的法律服務

信託帳戶，按買方所繳價金、建商自有資金、建築融資款項，區分專戶控管



永然聯合法律事務所高雄所²⁰₃₅，追求最高品質的法律服務

**現行五種法定遺囑類型，因屬私權範疇，
而與交易安全等公共利益無關，所以無從介入行政管制？**



研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-1

內政部曾於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，就強化登記機關受理高風險抵押權設定案件之防詐機制作成下列決議，供登記機關執行參考：

議題一、有關強化登記機關受理高風險抵押權設定案件（下稱高風險案件）之防詐機制作業決議：

一、下列作業方式供登記機關執行參考，各地政機關如欲放寬高風險案件條件，或有其他更積極嚴謹做法，可自行調整：

（一）「高風險案件」除抵押權人非金融機構，且以自然人居多外，並兼具下列特徵之一：

1. 抵押權設定登記與預告（或信託）登記連件申辦。
2. 提供擔保之不動產無任何抵押權設定。
3. 所有權人年齡為60歲以上。
4. 有流抵約定條款。

研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-2

(二)登記機關得視情況進行關懷提問，遇有可疑案件或人士，可通知轄區警察到場關懷提問及查處：

1. 所有權人有親自到所：…簽名確認已接受關懷提問，如所有權人不願配合，由審查人員於審查意見欄簽註。
2. 所有權人未親自到所：…聯繫所有權人之家人，…。

(三)建議各地方政府延長高風險案件之處理時限，俾利所有權人冷靜審慎思考其決定。

二、承上，…所有權人及其家人聯絡電話，…請地政司洽警政署議。…。

三、各縣（市）政府之地政機關與警察局應建立橫向聯繫通報機制（如line群組電子郵件或電話），請地政司函請警政署轉知各縣（市）警察局配合辦理。

四、請警政署刑事警察局提供防範不動產詐騙相關宣導影片或圖卡等電子檔，俾利轉發登記機關協助宣導。

研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-3

議題二、登記機關遇有非屬偽變(造)登記文件申辦登記之疑似詐騙事件
通報作業事宜決議：

一、通報窗口：援用土地登記防偽案件聯絡人員名冊，如有人員異動，應立即以E-MAIL方式轉知其他地方政府，並副知本部。

二、通報方式：以E-MAIL方式通報。

三、處理方式：

(一)除有無法訪談之情事外，登記機關得就被害人或利害關係人進行訪談，並製作訪談紀錄（附件1）。

(二)登記機關應主動向警察機關報案，相關證據移送偵辦前，應自行留存1份，並填具緊急通報單（附件2）通知上級地政機關。

(三)該上級地政機關應迅即以E-MAIL方式通報其他地方政府及本部。

研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-4

議題三、有關各地方政府提供未辦繼承登記土地及建物列冊管理情形網站查詢條件

決議：

- 一、因該查詢網站屬**便民服務性質**，由各地方政府自行決定是否繼續提供該服務。
- 二、倘繼續維持該服務，建議查詢條件至少需同時輸入「被繼承人（完整）姓名」、「死亡日期」及「檢核碼」，始得查詢列管或公告之標的資料。

研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-5

議題四、有關未辦繼承登記土地及建物公告資訊之揭露方式

決議：

- 一、揭露內容：「被繼承人姓名」完整揭露，「住址」及「死亡時戶籍所在地」揭露至鄰里（即鄰里後住址不揭露），「不動產標示」揭露至地段別（即地建號、面積、權利範圍不揭露）及筆棟數，「死亡日期」不揭露 …
- 二、刊登期限：每年公告期間（自4月1日至6月30日止）期滿後，…不再刊登公告，避免有心人士…不當使用。
- 三、通知繼承人之通知單宜增列防詐及地籍異動即時通服務之宣傳用語，請納入未辦繼承登記土地及建物管理系統增修功能需求。

研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜-6

臨時提案、有關登記機關受理遺贈登記案件防範偽冒作業事宜

決議：

一、啟動條件：原則須同時符合下列條件，始啟動調查作業；惟不符條件者，

如認有疑義，亦得啟動調查：

- (一) 未經公（認）證之自書或代筆遺囑。
- (二) 受遺贈人（自然人）與被繼承人無親屬關係。
- (三) 尚有法定繼承人且繼承人（遺產管理人）未會同申辦。

二、調查下列2項作業：調查完成後，續行登記審查或駁回程序：

…登記機關得視情況依下列方式（擇一）辦理：

- 1. 登記機關得自行查調所內檔存資料、函詢戶政機關或其他機關（構）等方式比對上開筆跡文件。若無法認定，可請申請人依2辦理。
- 2. 請申請人提出民間合法筆跡鑑定公司（或機構）鑑定上開筆跡文件之鑑定報告供審。

(二) 公文通知繼承人：

為避免損害賠償發生，建議登記機關於審查或補正中，函請全體繼承人限期就遺囑真偽表示意見，並敘明提出異議或逾期表示之效果；若有無法送達者，則依行政程序法完成公示送達。

三、嗣後檢討「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」時，將上開作業方式納入修正。

和解或調解筆錄

- (一) 為避免詐欺集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑單獨向地政事務所申請調解移轉登記等偽冒案件發生，請登記機關確依本函說明三辦理，落實防偽機制，以守護民眾不動產財產權益。

※內政部109.9.21台內地字第1090265121號函

- 1. 擴增「地籍異動即時通」服務範圍：本部已於109年5月6日將「調解移轉」登記類型納入「地籍異動即時通」服務範圍，…
- 2. 落實權利書狀註銷通知程序：…(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第6點規定參照)
- 3. 落實橫向聯繫作業：…

防範偽冒代理關係申辦法院調解書辦理不動產權利移轉

內政部113.2.20台內地字第1130260690號函

主旨：為減少及防範不法人士偽冒代理關係，依鄉鎮市調解條例取得經法院核定之調解書辦理不動產權利移轉登記損及民眾權益1案……

說明：

四、為防杜類似情形，並精進調解實務執行，本部建議得以下列方式處理，建請參處及轉知所屬鄉（鎮、市、區）公所：

（一）落實代理關係之確認：……………。

（二）調解文書一併寄送當事人戶籍地址：……………。

登記簿公開（物權公示主義）

（一）任何人均得申請發給登記簿之謄本或節本，以了解登記簿之登載事項。

（二）資料分類及內容如下：

第一類：顯示登記名義人全部登記資料。

第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。

第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

（土地登記規則第 24-1條）

第二類謄本-隱匿部分住址

住址隱匿 / 解除隱匿



如您不希望自身住址資料公示，可申請隱匿第二類謄本的部分住址。如無需要，亦可申請解除隱匿。

申請方式

1. **臨櫃申請**：至任一 **地政事務所或便民工作站** 申請（**申請書下載** ），登記名義人本人申辦標的如分屬本市不同轄區，得跨所一併申請。
2. **線上申請**：使用自然人憑證於內政部地政司**數位櫃臺**  系統申請。
3. 便民服務：
 - （1）**團體申辦服務**：5人以上，於3日前以電話向地政事務所預約，即有專人到府收件、核對身分。
 - （2）**跨縣市代收服務**：如欲申請外縣市標的，經櫃檯人員核對身分後，由地政事務所人員將申請書相關資料傳送至轄區地政事務所辦理。
 - （3）**併土地登記案件申請**。

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

31

申請人

第一類謄本：登記名義人或其他依法令得申請者

第二類謄本：任何人

第三類謄本：具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人

代理人：

委託代理人為之者，準用第37條第1項規定。

第37條第1項：

土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

① 什麼是「公證」？ 什麼是「認證」？

- (一)「公證」是指，公證人就請求人關於法律行為或有關私權之事實，作成公證書，用以證明法律行為之作成或該項事實之存在；如關於租賃、承攬、買賣等契約之公證。
- (二)「認證」是指，公證人就請求認證之文書，作成認證書，以證明其文書之作成或形式上為真正；如委任書、授權書、單身宣誓書等之認證。我國民事訴訟法第358條第1項規定：「私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正」。
- (三)法院公證人職務上製作之文書為公文書；依公證法第36條規定，民間公證人依公證法執行公證職務作成之文書，視為公文書。

② 「公證人公證」與 「律師見證」有何不同？

- (一)契約、抽獎活動等，由公證人作成公證書，這份公證書本質上就是公文書，具有形式上的證據力，在具備一定條件下，還有執行力，公證人是公正、中立的證人。律師見證僅係私人的見證，所作成之見證文書為私文書，本質上就是多一個私人做證明而已。



- (二)公證人收取的公證費用，受公證法第108條至第129條費用法定的限制。律師見證的收費視個別事件性質、不同律師間收費標準而定。



③ 公證的好處？

藉由辦理公證，可保障私權、保存證據，進而預防訴訟，並協助國民預先規劃法律生活。

④ 公證之標的？

舉凡結婚書面、買賣、租賃、贈與、借貸、合會、信託、委任、承攬、合建、和解、僱傭、收養、認領、意定監護、遺囑及其他法律行為，或私權事實能體驗者，均可作為公證之標的。

⑤ 我該找誰辦？

- (一)依公證法第1條第1項規定，公證事務，由法院或民間之公證人辦理之。因此，各地方法院公證處或所屬民間公證人均能提供公證服務，兩者公證之效力、費用均相同。
- (二)各地方法院所屬民間公證人登錄名冊，詳見司法院網站(<https://www.judicial.gov.tw>)→查詢服務→民間公證人名冊。



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

33

擔保遺囑真實性的配套可能？

善用律師制度

讓律師積極參與遺囑成立或不動產交易等相關過程。為當事人把關法律風險、有效降低詐騙機會、減少後續不必要之法律糾紛。

朝向公證遺囑為主；其他類型遺囑為輔的機制，搭配強制公證或認證？限制見證人資格(限律師或其他專業人士)？

如何確保遺囑真實
與立遺囑人真義？

遺囑登記？自書遺囑保管制度？

為促進「自書遺囑」的利用，日本《遺囑保管法》規定自書遺囑應由法務局保管(平成30年法律第73號)

高齡者無子女者，建議委請專業人士(例如律師會計師)協助，善用遺囑信託並指定信託監察人與遺囑執行人，讓愛延續。

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

34

預防法學/善用律師制度

讓民眾了解並且善用律師制度

1. 應讓律師積極參與不動產資產配置安排或交易等產權變更等過程。由律師等專業人士來把關資產配置、遺囑規劃、投資或與不動產有關之買賣、租賃、消費借貸、抵押權設定等契約安排與進行流程，除可避免遭詐，也能為當事人把關法律風險。有效降低遭詐風險、減少後續不動產糾紛。
2. 可透過法務部律師查詢系統或向各地方律師公會查詢，確認律師身分、專業領域與相關懲戒紀錄，委任合法專業的律師協助重要資產之規劃、傳承或交易。

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

35

不動產專業律師

職前訓練

專業領域進修
暨證明機制

倫理規範

懲戒制度

民刑事責任

永然聯合法律事務所高雄所⁴³，追求最高品質的法律服務

36

律師專業領域進修暨證明請領實施辦法

中華民國 113 年 1 月 22 日 全律會 第 2 屆第 3 次臨時理事、監事聯席會議通過全文

條號及條文	說明
第一條(法源) 本辦法依據律師法第二十二條第四項、第五項及本會章程第三十五條第五項、第六項規定訂定。	為鼓勵律師持續在職進修，以精進律師專業領域之知識，達成保障委任當事人權益之目的，依律師法、章程規定訂定「律師專業領域進修暨證明請領辦法」。
第二條(專業科目) 本辦法所稱專業領域進修科目為： 一、不動產法律。 二、家事法律。 三、勞動法律。 四、營建及工程法律。 五、金融證券法律。 六、稅務法律。 七、智慧財產法律。 八、醫療法律。 九、替代性爭議解決(ADR)法律。 十、信託法律。 十一、經本會理事、監事聯席會議決議增加之其他專業領域進修科目。	1. 說明專業領域進修之科目。各該專業領域進修科目之具體內容，由本會之相關法律委員會自行決定。舉例而言，第五款所稱金融證券法律，通常可指金融控股公司、銀行、證券、投資人保護及相關法律領域。 2. 為保持與時俱進之彈性，爰規定經本會理事、監事聯席會議決議後，得增加其他專業領域進修科目。

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

37

身為律師所能做的事情...

律師法第1條：

「律師以保障人權、實現社會正義及促進民主法治為使命；律師應基於前項使命，本於自律自治之精神，誠正信實執行職務，維護社會公義及改善法律制度。」

1. 積極參與不動產防詐的整體制度檢討
2. 包括代筆遺囑的要件、不動產交易的相關法規制定與修正
3. 如標的物價值較高時，要求(一定金額以上)由律師代理或見證、雙地政士代理、強制公證或認證等機制來查核

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

38

從事後處理 到事前預防

1. 「事前預防的成本」遠小於「事後處理的損害」
2. 詐騙發生後通常為時已晚，重點在於：如何能夠有效地運用專業來避免民眾遭受不動產詐騙？
3. 專業人士積極介入不動產領域的各種面向，包括買賣契約、租賃契約、消費借貸契約、抵押權設定、移轉登記等。
4. 在立法政策上，斟酌標的物之價值，取得「交易成本」與「交易安全」的平衡。

治亂世用重典？

為達成刑事政策目的，將壞人判決死刑，似乎是最快的方式，但不可能整部刑法都是死刑或處以極刑。因應各種犯罪類型，制定合乎理性、邏輯並兼顧當代民意多數所合理期待的處刑方式，更是重要。

- 刑法：詐欺罪、偽造文書罪
- 洗錢防制法：洗錢罪、提供帳戶罪
- 詐欺犯罪危害防制條例：詐欺加重條款(§43-§44)、減刑條款(§46-§47)
- 組織犯罪條例：第2條第1項：

本條例所稱犯罪組織，指三人以上，以實施強暴、脅迫、詐術、恐嚇為手段或最重本刑逾五年有期徒刑之刑之罪，所組成具有持續性或牟利性之有結構性組織。

- 其他

大家都是守門人

面對詐團手段層出不窮，我們所需要的，不僅是基本的防範知識，更需具備辨識詐騙手法的能力。

隨著科技的不斷突破與創新，詐騙手法也隨之演變，傳統的防詐機制正面臨前所未有的考驗。

推展法治教育，讓人民了解並善用現有的機制，無論是以處分或在變動重要財產階段(如不動產等)，適時的讓專業人士(如律師、地政士或公證人等)協助其規畫、或強制安排在每個重要階段，配合政府地政、民政與金融機構的行政機制，尤其是對於高齡者、弱勢者、消費者等，尤應提升其保護量能。

其實，每一個人都應該是、
也都是最佳防詐的守門人!

永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

41

敬請指教



 永然聯合法律事務所 (高雄所)

主任律師

吳 任 偉

高雄・台北・桃園
80148 高雄市前金區市中一路166號3樓
<http://www.law119.com.tw>

電話：(07) 216-0588・216-0599
傳真：(07) 216-0288
E-mail：wayne@lawking.com.tw



永然聯合法律事務所高雄所，追求最高品質的法律服務

42

從地面師事件 談律師、公證人與地政士 合作之重要性

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

1

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。

2

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。

3

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。

4

善良管理人注意義務之實務見解

- 一. 所謂**善良管理人注意義務**，係指具有**相當知識經驗**且**忠於職守**之受任人，依交易上一般觀念應負之注意義務（最高法院106年度台上字第786號、110年度台上字第595號民事判決）。
- 二. 所謂善良管理人注意義務之欠缺，係指具有相當知識經驗且忠於職守之受任人，依交易上一般觀念應注意能注意而不注意而言（最高法院102年度台上字第798號、106年度台上字第2316號民事判決）。
- 三. 按民法184條第1項關於侵權行為之規定，採過失責任主義，以行為人之侵害行為具有故意過失為其成立要件之一。所謂**過失**，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注意而不注意。又過失依其所欠缺之程度為標準，雖可分為抽象輕過失（欠缺善良管理人注意義務）、具體輕過失（欠缺應與處理自己事務同一注意義務）及重大過失（顯然欠缺普通人之注意義務），然在侵權行為方面，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷（19年上字第2746號判例參照）。

5

登記手續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 登記手續の 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

6

從幾個矚目個 案談起

7

7

老翁贈與行天宮房產，北院判決塗銷移轉

- 一. 老翁與財團法人台北行天宮雙方於111年11月30日簽立「捐贈契約書」並經公證，老翁將台北市南港區7戶、信義區2戶，共計9戶房產贈與行天宮，並在112年1月於辦理所有權移轉登記。
- 二. 張女主張，老翁有精神障礙而無辨識能力（111年7月間之病徵，已有妄想、懷疑被害、邏輯思考鬆散、不具法律辨別能力，而將稅捐公文認為詐騙而無法接受解釋之情），贈與行為無效，向台北地院請求塗銷信義區2戶所有權移轉登記，向士林地院請求塗銷南港區7戶所有權移轉登記；北院審結，士院仍審理中。
- 三. 北院：系爭房地之相關贈與債權行為及物權行為既均因原告之精神疾患致精神情況、意思表示之自主性已因之受內在限制而構成民法第75條後段精神錯亂而屬無效，其所有權移轉登記，應予塗銷（臺灣臺北地方法院113年度重訴字第344號民事判決）。

8

民間公證人勾結詐團偽造代筆遺囑騙光遺產

- 一. 詐團蔡姓首腦(A)篩選出獨居老人死亡多年無人繼承遺產個案，如無繼承人或繼承人長住國外未返國者，即編排劇本由集團成員、里長等充作「代筆遺囑」之見證人、受遺贈人及代筆人等角色，佯為被繼承人生前身體羸弱無法親自撰寫遺囑，嗣由蔡姓律師(B)以民間公證人身分，於代筆遺囑附件蓋印民間公證人鋼印及簽名式，以加強私文書公信力，再持向相關稅務、戶政、地政、金融機構申請移轉過戶不動產及動產至「受遺贈人」名下，致前述機關(構)人員見此民間公證人權威性戳印而陷於錯誤，誤信代筆遺囑為真實文書而同意進行過戶手續。
- 二. 詐團蔡姓首腦(A)於「受遺贈人」順利成為遺產所有權人後，即指示變價，與集團成員等「有功人員」朋分不法所得，並交付蔡姓律師(B)與公定認證費用顯不相當之大額賄款，完成整個詐騙行為(113-09-05，[法務部調查局破獲首宗民間公證人勾結詐團偽造代筆遺囑騙光獨居老人遺產](#))

9

詐團手法翻新、分工細密

- 一. [最高法院113年度台簡上字第22號民事判決](#)：現今詐騙多屬集團行為，手法日新月異，成員分工細密，往往預設金流、人際關係之斷點各情，參互觀之，則上訴人稱：被上訴人明知詐欺事實或可得而知者乙節，是否全無足取？攸關其得否撤銷其意思表示，自應審認。
- 二. [臺灣高等法院113年度上字第293號民事判決](#)：參以現今詐騙多屬集團行為，手法日新月異，成員分工細密，邇來常見以獨居老人為目標，透過借貸外觀騙取現金或存款，更進一步誘使其提供名下不動產設定預告登記、抵押權及流抵約定以套利之情事。綜核上情，足認上訴人明知被上訴人係受游○誠詐欺而簽署系爭文件為意思表示，從而被上訴人主張依民法第92條第1項規定撤銷之，即屬正當。

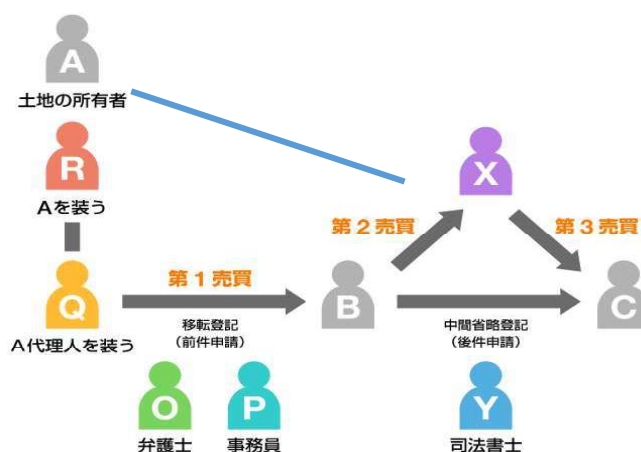
10

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。

11

地面師詐騙積水房屋事件



1. **A**是地主(中國籍)位於東京澀谷區一筆484.22 m²土地之名義人
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(代辦費約13萬日圓)
6. **O**是律師
7. **P**律師事務所辦事員

資料來源:不動產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

12

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6.48億日元價格出售（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。

13

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。

14

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。

15

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。大正13年、15年？
- 二. 在本案中，印鑑證書出生日期不同，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。

16

最高裁，發回要旨（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。

17

最高裁，發回要旨（令和2年3月6日）

- 三. 在下列1至4點判決情形下，原審法院未充分審視Y對X之正當應有之角色內容及參與程度，即即認定Y違反上述注意義務，亦屬違法。
 1. 在Y受託進行後件申請時，上述各買賣契約內容以及與前件申請與後件申請有關各項登記內容業已確定。
 2. 對於前件申請是否有申請權限等之調查，Y並未獲具體委任。
 3. 前件申請係由律師委託，與上述委任狀經公證人認證，以證明委託人A並無錯誤。
 4. X是不動產業者，X之代表與X委託之不動產仲介業者參加上述會議，並與此等人員確認上述問題。

18

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。

19

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フ(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。……

20

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****份**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**。

21

積水詐騙案，司法書士可否免責？

- 一. 如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，**未****能****檢****查****證****件****偽****造****並****非****意****味****著****司****法****書****士****有****責****任**。
- 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，當初忽視原始許可證，司法書士很有可能因疏忽受到懲戒處分（**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****當****然****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，判決書還附草野耕一法官補充意見，值得重視。換言之，**踐****行****司****法****書****士****法****之****注****意****義****務**，**就****不****會****被****追****究****責****任**。

22

積水詐騙案，司法書士可否抽身？

- 一. 在連續的不動產交易中，針對由多位代理人（司法書士、律師、公證人）分擔見證過程中，受後件登記申請委任的司法書士，對於前件登記申請是否由應當申請人提出的調查等，「（進行調查等的注意）義務，是由委任契約所規定，因此無法對委任者以外的第三者做出相同的判斷。
- 二. 然而，考慮到上述司法書士的職務內容及職責等的公益性，以及不動產登記制度的目的與機能，受委任的司法書士在知悉有委任者以外的第三者對該登記相關權利的得喪或移轉有重要且客觀的利害關係的情形下，該第三者對於該司法書士有合理的期待，認為其可以從該司法書士那裡獲得一定的注意喚起等時，該司法書士便應對該第三者負有採取包括上述注意喚起在內的適當措施的義務，若未履行此義務，可能會被追究不法行為法上的責任。

23

對於地政士的叮嚀

- 一. 地政士執業過程中，不僅可能面對詐騙，而且在交易過程中，各期付款結清見證（決済立会）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，也可能會急於完成交易而要求快速完成作業。
 1. 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？」
 2. 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。以積水被詐案可知，匆忙中完成交易。
- 二. 無論多麼匆忙，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。

24

雙地政士～雙專業制
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－

25

25

謝謝聆聽
敬請指較

26

26

從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性

與談人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

台灣金融研訓院菁英講座

中華不動產仲裁協會常務理事

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

地點：台大法律學院國際會議廳

中華民國 114 年 11 月 15 日

從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性-黃志偉

從地面師事件談律師、公證人 與地政士合作之重要性

與談人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

台灣金融研訓院菁英講座

中華不動產仲裁協會常務理事

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：http://web.landoffice.com.tw/

CONTENTS

一、地面師之意義

二、地政士法、律師法、公證法之立法目的與使命

三、台版地面師騙局，獲利1.4億元鎖定孤獨死者，未辦繼承土地予以詐騙

四、不動產詐騙手法大公開

五、如何防範不動產詐騙自保之道

六、律師、民間公證人、地政士對防詐保障交易安全的重要性

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性--黃志偉

3

一、地面師之意義



「地面師」這個詞來自日本，指的是專門進行土地或房產詐騙犯罪集團或個人。他們會假裝自己是某塊土地或房屋的真正擁有者，並使用偽造的身份證明和相關文件，假裝合法地賣掉或抵押那些根本不屬於他們的土地或房屋，從中騙取大筆金錢。他們非常熟悉法律和房屋買賣的程序，連專業的房地產公司或銀行、專家、學者都可能被騙。施行詐騙之行為主要針對土地（也就是「地面」），所以被稱為「地面師」，在地面師出現前常見有「不動產詐欺犯」、「土地詐騙集團」等名稱。

從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性--黃志偉

4

一、地面師之意義

2024年，一部名為《地面師》的日劇上映後，引起了很多人的注意。這部戲講述了一個詐騙組織假冒土地擁有者，偽造文件，與建設公司簽訂虛假的土地交易合約，最後騙取大筆金錢的戲劇。

「地面師」的詐騙手法有很多種，最常見的有假裝屋主騙錢、假裝買家奪取房產、低價騙買、假冒債權人進行法拍等等。在2017年，日本曾發生過一起有名的案件，叫做「積水房屋地面師詐欺事件」。詐騙集團冒充東京一塊非常昂貴土地的擁有者，成功騙取知名建設公司積水房屋約55億日圓，後來被揭發是詐騙。「地面師」就是用這些高超的欺騙手法非法牟利。雖然這是日本特有的稱呼，但台灣也有不少的房地產詐騙事件發生，被稱為台版「地面師」讓我們更要提高警覺，小心不要被騙上當！



從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性--黃志偉

5

二、地政士法、律師法、公證法之立法目的與使命

一)地政士法

1. 地政士法立法目的

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。(地政士法第一條)

2. 地政士應有的素養

地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。
(地政士法第二條)

從地面師事件談律師、公證人與地政士合作之重要性--黃志偉

二、地政士法、律師法、公證法之立法目的與使命

二)律師法

1.律師法立法目的

律師以保障人權、實現社會正義及促進民主法治為使命。律師應基於前項使命，本於自律自治之精神，誠正信實執行職務，維護社會公義及改善法律制度。(律師法第一條)

2.律師應有的素養

律師應砥礪品德、維護信譽、遵守律師倫理規範、精研法令及法律事務。(律師法第二條)

二、地政士法、律師法、公證法之立法目的與使命

三)公證法

1.公證人職業限制

公證人不得就違反法令事項及無效之法律行為，作成公證書。(公證法第七十條)

2.公證人職業應行之作為

公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果；對於請求公證之內容認有不明瞭、不完足或依當時情形顯失公平者，應向請求人發問或曉諭，使其敘明、補充或修正之。(公證法第七十一條)

3.公證內容疑義處理方式

公證人對於請求公證之內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義時，應就其疑慮向請求人說明；如請求人仍堅持該項內容時，公證人應依其請求作成公證書。但應於公證書上記載其說明及請求人就此所為之表示。(公證法第七十二條)

三、台版地面師騙局，獲利1.4億元鎖定孤獨死者未辦繼承土地予以詐騙



詐騙猖獗，全台首件台版《地面師》不動產詐騙案3年詐騙近1.4億元，由台北市地政局2023年11月向北檢告發，北檢也於113年11月起訴里長、律師、戶政員及員警等44人。地政局表示，詐團鎖定獨居長者的遺產，以代筆遺囑方式將不動產、土地贈予詐團內部人員，但因發現多件同質案件律師、受遺贈人、代筆人和見證人都有高度重複性才進行告發。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

9

三、台版地面師騙局，獲利1.4億元鎖定孤獨死者未辦繼承土地予以詐騙



發現疑似違法的事證之一，因有繼承人反映地政事務所偽造遺囑辦理繼承案件，雖該案並沒有可疑之處，但另個地所也發現有相關案例，協請地政事務所通力清查，地政局發現有關係人重複出現，案件類型也很特別，因此彙整後向檢警告發。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

10

三、台版地面師騙局，獲利1.4億元鎖定孤獨死者未辦繼承土地予以詐騙



地政局王局長進一步說明，同仁花費2個月時間重新檢視3年地所受理遺贈案，也就是將不動產贈予沒有親屬關係的不合理對象，通常這類型背後也就有詐騙高風險，而本案的遺贈人通常都是孤獨死，與家人長期不聯絡甚至感情不和睦，詐團以代筆遺囑方式，寫下「他之前幫過我很多忙」、「我們感情很好」、「情願自動知情遺贈受贈人」等，而且律師、受遺贈人、代筆人和見證人都有高度重疊性。

指揮警調偵破本案的台北地方法院檢察署鄭檢察官稱，一般案件都是被害人提告，但本案則是由地政局主動告發，本案的基本模式都是代筆遺囑，但代筆遺囑需要有繼承人才可以順利繼承，若沒有繼承人則需要找遺產管理人，犯案較為困難，而且與正常合理現象不符，詐騙比例很高，有加強偵辦的必要。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

11

四、不動產詐騙手法大公開



案例1:假屋主、真詐財-冒名補發身分證及權狀

詐騙集團鎖定標的物後，找人冒名以身分證遺失為由申辦補發身分證、變更印鑑，進而冒名申請補發所有權狀及盜賣土地詐騙，集團鎖定的對象多為年邁的大地主，經由向地政機關申請土地登記謄本、地籍圖謄本等資料，篩選後再決定詐騙對象，並以身分證遺失為由，冒名向戶政事務所辦理補發身分證及變更印鑑，再到地政事務所申請補發土地及建物所有權狀，等領到權狀後，就把房地變賣。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

12

四、不動產詐騙手法大公開



案例2:假行情、真低買-低於市價誘使買方受騙

詐騙集團將鎖定的標的物上網標售，讓不知情的仲介業介紹客戶購買詐騙集團將鎖定的標的物，以低於市價許多的價格上網標售，經仲介公司人員發現標售房地的訊息，不疑有他，即介紹客戶購買，詐騙集團並偽造所有權狀及印鑑證明，以騙取買方及仲介公司的信任，直到前往地政事務所辦理過戶時，才被地政事務所人員發現權狀及印鑑證明是假的，但該冒名的賣方早已不知去向，買方已支付的訂金及部分款項也無法追回而損失。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

13

四、不動產詐騙手法大公開



案例3:假債權、真調解

近期有多起詐騙案透過「個資盜取」延伸。其中嫌犯會持假中獎的高級餐券/禮券等，以代為兌換名義取得民眾身分證件影本，進而調查被害人名下房產並開始鎖定目標。

詐騙人偽造被害人簽名的鉅額本票、借款契約前往區公所、鄉鎮公所調解委員會或法院申請調解，主張被害人欠款，要求被害人房地產過戶抵債。而後再請共犯假造「欠債人」(被害人)授權書，進行債務調解。最後取得第三方核發的調解書至地政事務所辦理過戶，而被害人就會在完全不知情的情況下，被詐騙集團以調解書辦理移轉登記。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

14

四、不動產詐騙手法大公開



案例4: 假中人、真騙錢

「假中人」最知名的事件，就是2024年在新竹爆出的預售屋詐騙案，詐騙集團看準預售屋熱銷，藉機搞鬼，一般購買預售屋，主要案源在建商或代銷手上，隨著建案銷售情況不同，可能會有不同的成交價格、樓層與房型可以選擇，而詐騙集團聲稱有管道可以透過「中人」，也就是介紹人，用低價取得建商與地主保留戶，或是條件更好的房型，用來吸引民眾跟「假中人」購屋，甚至還造假房屋預定單、收據、合約等，連建商的大小章、收款章都去偽造，陸續詐騙訂金、簽約金、工程款等，民眾不但沒有買到房子，購屋款還全進了詐騙集團口袋。

成屋買賣假中人，聲稱代出售屋主房地，要求承買人支付簽約金，一旦收款成功，詐騙者即消失無蹤。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

15

四、不動產詐騙手法大公開



案例5: 假遺囑、真騙屋

「台版地面師」騙局獲利1.4億元，鎖定孤獨死者無繼承人之房地，以民間公證人違法公證遺囑遺贈登記方式受遺贈人詐騙取得不動產出售謀利。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

16

四、不動產詐騙手法大公開



案例6:假租客、真法拍

不少案例中發現，有心人士會調查坊間出租物件，信箱中是否有房東信件，若是發現房東將戶籍地設置於此，便會主動承租，甚至會以高於行情價「熱情承租」。一般來說若是房東未將戶籍地遷出，則會請房客代收，導致房地被法院拍賣。導致於不法房客會偽造房東本票，向法院申請裁定。法院會將本票裁定的通知雙掛號寄到戶籍地，依法定程序即為完成送達，但因戶籍地同房客居住地相同，所以一旦房客惡意藏匿信件，房東不知情，導致未能在期限提出抗告。結果，房客就順利地向法院聲請裁定並准予強制執行，拍賣房東的不動產。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

17

四、不動產詐騙手法大公開



案例七:假買方、真騙屋

鎖定自售房屋者，詐騙集團快捷支付屋主頭期款，將屋主所有權狀、正本、印鑑證明、身分證明、印鑑章將房地產轉移他人，並設定抵押借款，造成屋主房地被詐騙。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

18

四、不動產詐騙手法大公開



案例八:假投資、真騙財

房地產詐騙事件中，利用人性弱點，採用投資名義進行詐騙手法屢見不鮮，層出不窮。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

19

五、如何防範不動產詐騙自保之道



一)留意補書狀之異樣

經常出國或是不住在戶籍所在地的人，應該請親友、附近鄰居或大樓管理員留意是不是有地政事務所寄來受理補發權狀的通知，並馬上拆開信件了解是否有被冒名申請補發權狀。

二)所有權狀重要文件妥善自行保管

權狀、印鑑章、印鑑證明及身分證件應妥善保管好，千萬不要任意交給別人，如果權狀丟了，應儘速向地政事務所申請補發權狀並向派出所報案。

印鑑證明載明使用用途，防止被不當使用。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

20

五、如何防範不動產詐騙自保之道



三)慎選專業地政士代辦

要賣房子的人，如果不能親自到地政事務所辦理過戶的話，一定要委託給有執照而且有加入公會的地政士（以前稱為土地登記專業代理人，民間習慣稱為代書）代辦，才有保障。

四)合法登錄有案之仲介公司

想要委託房屋仲介公司或仲介出賣房產，一定要覓妥辦理公司登記或商號登記以及經過地政局許可、備查，而且加入公會的業者，才有保障。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

21

五、如何防範不動產詐騙自保之道



五)內政部高風險登記案件訂定具體防範措施

內政部為防止詐騙集團利用私人抵押權設定進行詐騙，已邀集全國縣市政府及地政事務所針對高風險登記案件研商具體防範措施，將受理案件時限由原本1至3個工作天延長至3至5個工作天，同時建立地政、警政橫向通報機制，例如臨櫃服務時，地政人員除主動關懷提問外，如有發現疑似詐騙情形，應即通報轄區警察機關到場協助或聯絡家屬，確認交易是否有異常情況。此外，警察機關如接獲民眾報案遭詐騙抵押房產時，也須通報地政事務所協助管制，之後事務所如有受理該房產的移轉登記案件，將立即通知被害人儘速採取相關保全措施或救濟手段，以免房產受騙遭移轉，主管機關緊密連結詐騙防護網，保障民眾權益。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

22

五、如何防範不動產詐騙自保之道



六)地籍異動臨時通申請採用

內政部提醒，避免落入詐騙話術陷阱，建議民眾踴躍申請「地籍異動即時通服務」，這項服務在不動產有申請買賣、贈與、調解移轉或設定抵押權登記等異動時，所有權人及指定的1位對象(如家人)，能及時收到地政事務所傳送的手機簡訊及電子郵件通知，並立即聯繫事務所確認處理，即時阻擋受詐騙登記，避免財產損失。不動產價值高，內政部呼籲，在辦理不動產抵押借款或移轉時，應與家人充分討論並冷靜判斷，對於不熟悉的契約內容，或者是要求併同辦理預告登記或信託登記的案件，皆應特別注意，也可向地政事務所人員洽詢，切勿輕信陌生人或高報酬承諾的投資機會。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

23

五、如何防範不動產詐騙自保之道



七)確認交易對象身份，主動查證

在買賣不動產時，應留意匯款對象，不肖人員常以詐術誘騙買家匯款至私人帳戶，且慎選可信賴之建商，並積極查詢建商相關案例與新聞。如欲購買預售屋，亦可上預售屋實價登錄查詢是否有「一屋二賣情形」。此外詐騙集團也時常假冒地政士（代書）來取信於民眾，可向地政士公會洽詢其執業情形，或上「地政士資訊系統」查詢合法執業地政士，善用網路與官方資源妥善查證。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

24

五、如何防範不動產詐騙自保之道



八)確認匯款帳戶是否與公司名或賣家相同，亦或是協議匯款至第三方銀行不動產價金信託專戶

務必要有明確的金流，並盡可能不用現金交付，倘若非得如此也必需取得收據或合約，且保留收款方身分證或公司登記事項卡

九)慎選不動產專業人士代理

不做非公開的交易，因為透過建商、房仲業等公司出售並親至地政士事務所設立之辦公室簽訂合約，並由買賣雙方及地政士核對當事人身份及證明文件。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

25

五、如何防範不動產詐騙自保之道



十)雙地政士協助保障交易安全

房地產動則數千萬雙方彼此不認識又無地政專業，委任雙地政士把關保障不動產交易安全。

十一) 地籍異動即時通自114年8月15日新增預告登記異動時，系統會在「收件」與「異動完成」2個階段分別發送簡訊與電子郵件通知，為防止不動產詐騙向地政機關將房地產依土地法第79條之1辦理預告登記，所有權人將可防止不動產被詐騙。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

26

五、如何防範不動產詐騙自保之道



十二)登記簿地址隱匿申請，指定送達件所、電子產權證多善用，地政電子謄本可查驗，地籍、稅籍異動時通一站完成。

十三)不動產交易過程中任何可疑動向，立即撥打165反詐騙諮詢專線查詢。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

27

六、律師、民間公證人、地政士對防詐保障交易安全的重要性

一)律師合法角色與職權，係應確保當事人權益，提供法律諮詢與辯護，但「台版地面師」卻有少部分的律師參與詐騙，台北地方法院一審判25年之有期刑期，律師對防詐及保障交易的安全有其一定的功能，影響律師專業形象實為可惜！



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

28

六、律師、民間公證人、地政士 對防詐保障交易安全的重要性

(二) 民間公證人應誠信正直，可信賴、獨立自主、謹守職務秘密，接受司法院監督，確保行為的合法及公益性。

公證人本身並非防詐的直接角色，但公證人應嚴守職責，保障當事人權益，公證時驗證當事人身分，詳細審查相關文件，確認遺囑真偽及效力。

台南一位高齡93歲婦人過世前，由2位兒子安排由民間公證人見證立下遺囑，將4億土地全數留給二兒子，女兒全無，老婦在遺囑僅按指印，並未親自簽名民間公證人也未完成公證人應履行的公證義務，經女兒向法院提起遺囑無效之訴，法院判決遺囑無效勝訴。



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

29

六、律師、民間公證人、地政士 對防詐保障交易安全的重要性

三) 地政士在不動產交易中扮演關鍵性防詐「守門員」角色，主要職責是協助民眾查證不動產交易資訊，妥善保管所有權人重要權狀等文件，核對當事人身分，協助防詐保護措施，如發現洗錢或可疑案件時並立即通報，以協助防止詐騙集團之假交易、假債權等手法，詐騙民眾不動產權益。



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

30

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(一) 地政士核對當事人身分

地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利，關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託(地政士第十八條)



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

31

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(二) 地政士親自執行業務

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。(地政士第十七條)



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

32

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(三) 地政士誠實責任與損害賠償

地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。

地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。(地政士第二十六條第一、二項)



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

33

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(四) 地政士執行業務禁止行為

地政士不得有下列行為：

- 一、違反法令執行業務。
- 二、允諾他人假藉其名義執行業務。
- 三、以不正當方法招攬業務。
- 四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。
- 五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。
- 六、明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。(地政士第二十七條)



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

34

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(五) 地政士主管機關之查核

地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。(地政士第二十八條)



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

35

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(六) 地政士協助政府打詐，受託不動產抵押設定前，先關懷提問借款人，借款用途以及防止詐騙保障安全。

地政士公會推行「防止詐騙自我審查」，地政士在受理抵押設定之前，先關懷提問並請委託人簽名確認，協助政府打詐。



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

36

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

提供債務人不動產產權確保之五關懷諮詢:

- 1.借款理由為何？家人是否知情借款？為何不告知家人？
- 2.是否有人告知投資股票、比特幣、靈骨塔等穩賺不賠？
- 3.是否有人教你抵押不動產，用以投資，並稱為必要條件？
- 4.是否有人自稱檢察官、調查局或其他政府官員，聲稱你涉及洗錢，必須貸款並將資金交由他們保管？
- 5.貸款後資金是否將匯入指定之陌生帳戶？



地政士辦理抵押設定前，先關心借款人五種關懷諮詢，只要有其中一項，或借款人支吾其詞，有可能就是遇上了詐團，地政士應協助聯繫家人或警方，就有機會挽救保障財產安全。

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

37

七、地政士如何防止不動產交易詐騙

(七)地政士非「地面師」，更不是詐騙的元兇，全國約1.1萬名執業地政士實際涉案並判刑者，比例不到萬分之三。但仍有少數害群之馬，內政部與地政士全聯會已討論修法，包括增設職前訓練，提升專業倫理及風險控管，增加暫停職業資格範圍等。



從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性--黃志偉

38



thank you!

從地面師事件談律師、公證人與地政士
合作之重要性 蔡幸偉

39

淺談專門職業技術人員協力防詐義務～以公證人爲中心～

公證，作為一項歷史悠久的法律制度，其核心功能在於透過具有公信力的第三方，對法律行為、法律事實和文書的真實性、合法性提供證明，從而維護交易安全、減少糾紛。在現代社會錯綜複雜的商業活動與民事往來中，公證制度所扮演的角色日益關鍵，尤其是在預防和打擊詐欺行為方面，它構築了一道重要的法律防線。

壹、公證制度對於防詐的核心價值：

公證制度之所以能在法律體系中佔有一席之地，並在防範詐欺方面發揮獨特作用，在於其以下幾個基礎原理與核心價值：

一、首先是**公證的法律效力**。公證書因其由國家公證機關或經國家授權的公證人依據法定程序製作，而具有高度的**證據力、證明力與執行力**。

- **證據力**：公證書所記載的內容，除非有反證推翻，否則在法律上被推定為真實。這意味著，一旦某項事實或法律關係經過公證證明，其真實性便不易被質疑，大大降低了因事實不明而引發的糾紛，也限縮了詐欺者透過否認事實來脫罪的空間。
- **證明力**：公證書對所證明的事實和法律關係具有確定的證明作用，能夠減少當事人之間的爭議，尤其是在權利義務關係的確認上，能提供明確的依據。
- **執行力**：對於部分公證書（如債權金額確定的金錢給付契約、租賃契約等），當債務人不履行義務時，債權人可以直接持公證書向法院聲請強制執行，而無須再經過訴訟程序取得判決，這極大地提升了交易效率，也使得詐欺者難以透過拖延訴訟來逃避責任。

二、其次是**公證的獨立性、客觀性與公正性原則**。公證人必須保持超然中立的立場，不偏袒任何一方當事人。辦理公證業務時，必須

依據事實和法律，獨立行使職權，不受任何個人或外界的干預。這種獨立性與客觀性保證了公證行為的公正性，使得公證書能夠反映客觀情況，而非某一方的單方面陳述，展現文書的真實性。

三、最後，公證人作為**國家公權力延伸的地位**，賦予了其職務行為的權威性與公信力。公證人不是單方代理人或見證人，職務上承擔著維護法律秩序和公共利益的責任，因此公證書在法律上具有高度的權威，受到民眾高度信賴，也使得公證人肩負起更重大的防範詐欺的社會責任。

貳、公證在預防詐欺中的作用與機制

公證制度在預防詐欺中的作用，可以從多個層面來理解，其機制主要體現在對法律行為和事實的審查、確認：

一、首先是 **身份驗證與行為能力確認**。這是公證防詐的第一道防線。公證人在辦理業務時，首要任務便是嚴格審查當事人的身份證明文件，並透過詢問、觀察等方式確認當事人是否具有完全的行為能力，是否存在受脅迫、精神狀況不佳等影響意思表示真實性的情況。透過這一步驟，可以有效堵截冒名詐欺，例如冒充所有權人出售不動產、冒充借款人簽署借貸契約等常見的詐欺手法。並且依照公證法，請求人原則上必須要在請求書簽名，留下辦理過程之軌跡，一則避免請求人嗣後否認，且留下簽名得以鑑定真偽。

二、其次是 **意思表示真實性審查**。公證不僅僅是核對文件，更重要的是確認當事人的真實意願。公證人會向當事人解釋公證文書的法律意義和可能產生的後果，並確認當事人是自願、真實地作出意思表示，沒有受到欺騙、脅迫或重大誤解文書內容。這對於是否遭受詐欺被誤導簽署文件至關重要，例如，詐欺者可能誘騙當事人簽署一份看似簡單的委託書，實則隱藏了對其財產的處分權限。公證人的介入，讓當事人有機會在專業的第三方見證下，清楚理解並確認其法律行為的真實意圖。

三、**文書內容合法性與真實性審查**。公證人會對當事人提供的文書（如契約、協議、授權書等）的內容進行合法性審查，確保其不違反法律強制性規定、公共秩序或善良風俗。同時，也會對文書所依

據的事實（如所有權證明、權利證明等）進行初步的真實性審查。雖然公證人通常不具備全面調查事實的權限，但他們會審查文書的完整性、邏輯性，並要求當事人提供相關佐證資料。這有助於避免虛假文書與交易的產生，例如，一份公證的買賣契約，公證人會審查其標的物、價金、履行方式等是否明確合法，並要求提供所有權證明。

四、**事實與權利關係的證明**。公證可以確立某些事實或權利關係或立約人承認某種法律關係或事實，使其具有高度的證明力。例如，公證存證信函可以證明特定內容的信件已寄達對方；公證借貸契約可以證明債權債務關係的存在及金額。這種對事實的確立，有利於未來糾紛的解決，也讓立約人難以嗣後反言否認其行為或責任。在糾紛發生時，公證書可以直接作為證據，加速法律程序的進行，減少受害者的損失，也對潛在的詐欺行為形成震懾。

綜合而言，公證制度透過其權威性、中立性和嚴謹的程序，在多個環節上發揮著預防詐欺的重要功能。它不僅為法律行為提供了強有力的證明，更在源頭上提高了詐欺行為的難度與成本，為社會的交易安全和信任環境提供了堅實的制度保障。然而，公證制度也並非完美無缺，詐欺者總會尋找漏洞，這也正是接下來要探討的內容。

參、公證人進行形式審查抑或實質審查？

一、目前我國對於公證人審查密度之實務見解，普遍認為公證事件性質為非訟事件，因此比照非訟事件，公證人僅需形式審查。

臺灣臺北地方法院 114 年度聲字第 85 號民事裁定：

關於公證人於公證時所應行使審查權限之範疇為何，公證法並無明文，然公證法第 71 條之立法理由載明：公證，本質上屬非訟事件，宜本諸非訟事件形式審查之精神，就請求公證之內容，從形式上加以審核。我國公證實務亦多認為公證事件屬非訟事件，基於非訟事件之本質，公證人僅須行使形式審查權，就當事人所提出之資料，作形式上之審查，予以客觀之界定，至於涉及實體法律關係內容之事項，則無調查審核之義務；關於當事人間涉及實體法律關係之爭執仍應由法院依實體訴訟程序調查審認之結果加以裁判；且 依公證

法第 15 條第 1 項之規定，公證人非有正當理由，不得拒絕請求人之請求。故公證人就請求人之請求，以當事人所提出之資料為審查之結果，倘無具體明顯之證據，足認存在違反法令或無效法律行為等得加以拒絕之正當理由，即應予准許。

臺灣臺北地方法院 111 年度聲字第 508 號民事裁定：

關於公證人於公證時所應行使審查權限之範疇為何，公證法並無明文，然 公證法第 71 條之立法理由載明：公證，本質上屬非訟事件，宜本諸非訟事件形式審查之精神，就請求公證之內容，從形式上加以審核。我國公證實務亦多認為公證事件屬非訟事件，基於非訟事件之本質，公證人僅須行使形式審查權，就當事人所提出之資料，作形式上之審查，予以客觀之界定，至於涉及實體法律關係內容之事項，則無調查審核之義務；關於當事人間涉及實體法律關係之爭執仍應由法院依實體訴訟程序調查審認之結果加以裁判；且 依公證法第 15 條第 1 項規定，公證人非有正當理由，不得拒絕請求人之請求。故公證人就請求人之請求，以當事人所提出之資料為審查之結果，倘無具體明顯之證據，足認存在違反法令或無效法律行為等得加以拒絕之正當理由，即應予公證。

臺灣臺北地方法院 111 年度聲字第 660 號民事裁定：

關於公證人於公證時所應行使審查權限之範疇為何，公證法並無明文，然公證法第 71 條之立法理由載明：公證，本質上屬非訟事件，宜本諸非訟事件形式審查之精神，就請求公證之內容，從形式上加以審核。我國公證實務亦多認為公證事件屬非訟事件，基於非訟事件之本質，公證人僅須行使形式審查權，就當事人所提出之資料，作形式上之審查，予以客觀之界定，至於涉及實體法律關係內容之事項，則無調查審核之義務；關於當事人間涉及實體法律關係之爭執仍應由法院依實體訴訟程序調查審認之結果加以裁判；且依公證法第 15 條第 1 項規定，公證人非有正當理由，不得拒絕請求人之請求。故公證人就請求人之請求，以當事人所提出之資料為審查之結果，倘無具體明顯之證據，足認存在違反法令或無效法律行為等得加以拒絕之正當理由，即應予公證。

臺灣臺北地方法院 113 年度聲字第 539 號民事裁定：

公證人本僅須就請求人所提出之資料為形式上之審查，至涉及 **實體事項**，...其等 **內心真意**...，均非公證時應予審核、確認之事項。

法院實務上認定形式審查的原因：

立法理由及公證法第 21 條：「公證事件，**除本法另有規定外**，準用非訟事件法之規定，非訟事件法未規定者，準用民事訴訟法之規定。」。

二、公證人到底審查了什麼？真的都不審查實體嗎？

其實公證法有其他規定，也包含了公證人的實質審查範圍。

(一)程序審查：

身分證明文件的提出；是否需要通譯或見證人；是否為未成年人、受監護人、受輔助宣告人而需要法定代理人為法律行為或同意為法律行為等等前置階段審查。

身分證件、權利證明文件之查驗？形式、外觀審查，民間公證人並無戶役政系統可查詢。外國人之身分證明外國人之身分證明？外國證件存在實質查證的困難。

(二)實體審查：

1.第 70 條：「公證人不得就 **違反法令事項** 及 **無效之法律行為**，作成公證書。」

審查其公證內容是否有無效或違反法令之部分，而所謂違反法令事項及無效之法律行為，係指必為無效或違法之法律行為，無效係指法律行為依法為強制規定，違反則當然無效，例如約定借款利息超過年息百分之十六，而違反法令之部分則會從寬解釋，因為行政命令、行政規則多如牛毛，不僅公證人不可能全部知悉，而且即使違反若干行政法規有時係受行政罰，如因此認定法律行為無效或不得公證，反而失卻保護人民私法財產權、違反雙方意願之意旨，例如違章建築之出租、違反特留分之遺囑、員工侵占公款後與雇主之和解契約。

2.第 71 條：「公證人於作成公證書時，應探求請求人之 真意 及 事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果；對於請求公證之內容認有不明瞭、不完足或依當時情形顯失公平者，應向請求人發問或曉諭，使其敘明、補充或修正之。」

第 72 條：「公證人對於請求公證之內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義時，應就其疑慮向請求人說明；如請求人仍堅持該項內容時，公證人應依其請求作成公證書。但應於公證書上記載其說明及請求人就此所為之表示。」

探求請求人之 真意 及 事實真相？形式上文件與實質真意相符與否之探詢？

例如租賃案件，實務上常常會碰到仲介認為租賃標的、租金、租期確定了，就成交了，但實務上如果碰到這類事件，會再依據住宅用或營業用，進一步確認租金是否含稅、補充保費、管理費等，避免嗣後民眾產生爭議。

內心真意究竟是否與文書記載一致？刻意隱瞞，公證人真的難以知悉

舉例：公證結婚究竟是因為結婚的真意，還是因為奉子成婚而不得不結婚？

學區的租賃公證，因為房地合一稅成為非自用，因出售時稅負大幅增加，慌忙來詢問更正，表示當初只是借戶籍念書，不是真的要租房子。

並非不用探求真意，因為公證人在與當事人確認文書內容時，確實可以發現民眾的真意，透過改變文字記載後而辦理符合真意的公證。例如記載租金為零的房屋租約，實際上真意為無償借用；記載投資契約，實質上是借款契約。

個人認為是應該採緩和之實質審查見解。

3.精神意識狀態之判斷？ ex 簽完後後悔主張失智

公證人於辦理公證時，會就當事人外觀行為上判斷其精神意識狀態，通常在確認文書內容時，亦會透過發問、闡明，當事人回覆來判斷，如果當事人精神反應異常，公證人會停止辦理。但是公證人並非醫療專業人員，也不可能要求每一件當事人須提出醫院診斷證明證明精神意識狀態正常才能辦理。當事後雙方有此爭議時，還是會由司法判決解決之。

臺灣臺北地方法院 111 年度聲字第 660 號民事裁定：

惟失智症患者之嚴重程度不一，是否因此影響認知功能並導致辨識能力有所欠缺，無法一概而論，尚無法單憑上開診斷證明書即認 000 於公證時已有欠缺或喪失辨識能力之情，自亦無從認定公證人於作成系爭公證書時未就 000 之辨識能力加以探求或確認。是公證人既已本於親身見聞確認 000 知悉系爭委任書且表示自己有識別能力，在別無其他明確事證顯示 000 於公證當時欠缺或喪失辨識能力之情形下，公證人自不得拒絕作成系爭公證書。從而，本件公證人 000 親自見聞 000、000 於 111 年 11 月 9 日知悉並簽署系爭委任書之事實後作成系爭公證書，尚無違法或不當之處。

肆、司法實務上，與公證業務有關的幾種詐騙型態及漏洞

儘管公證制度在防範詐欺方面扮演著關鍵角色，其嚴謹的程序與公信力為交易提供了保障，讓民眾獲得信賴，但詐欺者總是無孔不入，試圖利用任何可能的漏洞。公證業務作為法律行為的第一道關卡，也容易成為詐欺集團覬覦的目標。本章將詳細分析公證業務中常見的詐欺手法，並探討特定公證業務所面臨的詐欺風險，以及詐欺集團如何利用公證制度的盲點。

一、涉及公證文書的詐欺手法

詐欺者利用公證文書進行詐欺，通常是看中公證書所帶有的法律效力與公信力，意圖為其非法行為披上「合法」的外衣，或利用其證據力來迷惑受害人。

(一)偽造、變造公證書：利用公證外觀進行欺騙

1.最直接的詐欺手法之一便是**偽造公證書**。目前台灣坊間刻印店並不需要身分證件，僅需有圖檔，即得交由刻印店以雷射刻印刻出肉眼難以辨識、幾乎相同的印章，詐欺者可能藉此完全偽造一份不存在的公證書，包括公證人的簽名、印章、編號等，使其在外觀上與真實公證書無異，以此來誘騙受害人相信某項虛偽交易或權利關係的真實性。

A.偽造公證處之圖記章、騎縫章及法院公證人、民間公證人之簽名章、職名章，加蓋於工程履約保證書、預付款連帶還款保證書等文件，執向聯勤總部簽約及請領工程款(臺灣士林地方法院 106 年度訴緝字第 22 號刑事判決)。

B.偽刻臺灣臺北地方法院公證處圖記章、法院公證人簽名章、職名章偽造履約保證金連帶保證書公證書，向聯合勤務總司令部工程署請領工程款(臺灣高等法院 100 年度重囑上更(二)字第 97 號刑事判決)。

C.偽造公證遺囑(遺囑意旨書)向基隆市政府地政局申請請領土地徵收補償費(臺灣高等法院 98 年度上更(一)字第 21 號刑事判決、臺灣基隆地方法院 94 年度訴字第 1104 號刑事判決)。

D.盜刻公證人印章並盜蓋製作假代償買賣契約公證書取信被害人(臺灣高等法院 臺中分院 102 年度上訴字第 375 號刑事判決)。

2.另一種情況是**變造公證書**，即對真實的公證書內容進行篡改。例如，將公證書中的借款金額、抵押物、受益人等關鍵資訊進行修改，或者移花接木將公證書附件掉包。這種手法更具迷惑性，因為公證書的部分內容確實為真，使得受害人更難以察覺其變造之處。

A.變造真實的汽車代購合約書公證書內容，以不實之公證文件向告訴人取得投資款(臺灣臺中地方法院 111 年度訴字第 376 號刑事判決)。

B.變造真實的房屋租賃契約公證書(臺灣高等法院 104 年度上訴字第 44 號刑事判決)。

C.目前我國公證書有鋼印、騎縫，但並無使用特殊紙張、浮水印或驗證碼等其他科技技術，故如何強化防範假公證書此類詐欺，仍有待討論。

(二)直接冒充公證人取信被害人

為騙取被害人不動產，假冒為「臺灣臺北地方法院所屬民間公證人冠興聯合事務所」，假公證人於辦理租約公證時，掉包權狀，交付假權狀予所有權人(臺灣高等法院 101 年度上訴字第 2908 號刑事判決)。

(三)冒用他人身份請求辦理公證

身份冒用也是公證詐欺中危害甚大的手法之一。詐欺者透過各種合法或不法途徑取得他人的身份證件資訊，甚至是偽造高度擬真的身份證、護照等，然後冒充被害人前往公證處辦理各類公證業務。一旦冒用成功，詐欺者便可以以受害人的名義辦理房產買賣、抵押借貸、設定擔保、簽署委託書等，導致被害人蒙受巨額財產損失，且追溯困難。

A.證件可能是真的，但沒有真正取得本人同意

持印鑑證明並於授權書上盜蓋印鑑章，辦理不動產買賣公證，向買受人詐取買賣價金(臺灣臺北地方法院 104 年度訴字第 61 號刑事判決)。

B.直接偽造身份證件

持偽造之國民身分證辦理公證(臺灣臺中地方法院 103 年度訴字第 1738 號刑事判決)。

(四)海外公證文件也可能是虛偽的

除了冒用身份，詐欺者也可能以真實身份，但提供虛偽的海外文件來申請公證，目的是製造合法的假象，以誘騙第三方。

偽造中國大陸公證書、假藉參與短期專業交流活動名義申請大陸女子進入臺灣地區(臺灣高等法院 110 年度上訴字第 128 號刑事判決、臺灣臺北地方法院 105 年度訴字第 328 號刑事判決)。

持偽造之中華人民共和國福建省福州市公證處親屬關係公證書申請來台(臺灣臺北地方法院 92 年度簡字第 2510 號刑事判決)。

中國大陸地區公證人出具不實之親屬關係公證書來台辦理台灣遺產之繼承(臺灣桃園地方法院 101 年度家聲抗字第 58 號民事裁定)。

偽造經吉林省梅河口市通化市人民法院調解離婚之公證書及海基會證明向台灣戶政事務所辦理離婚登記(臺灣嘉義地方法院 90 年度訴字第 245 號刑事判決)。

(五)公證特定契約類型可能涉及詐欺

不同類型的公證業務，由於其所涉及的法律關係和財產價值不同，所面臨的詐欺風險也各有側重。

1.房地產交易公證：一屋多賣

房地產因其價值高昂，一直是詐欺犯罪的重災區，公證環節也因此成為高風險領域。

詐欺者可能在短時間內將同一房產先後與不同買方簽訂買賣契約，並利用時間差或資訊不對稱，分別進行公證。雖然地政機關的登記是最終權利變動依據，但詐欺者可能利用公證書的「表象合法性」來騙取買方資金。

預售屋買賣有公證，但一屋多賣涉嫌詐欺(臺灣高等法院 111 年度上易字第 1208 號刑事判決)。

2.抵押借款詐欺

詐欺者利用偽造身份或虛假證明，將不屬於自己的房產或已設定抵押的房產再次抵押借款，並辦理借貸公證。公證人若未仔細檢驗所有權、抵押狀況等資訊，便可能讓詐欺行為得逞。

3.保證獲利契約

投資保證獲利(以租賃契約公證書取信被害人投資太陽能光電，保證獲利)

4.其他：租借帳戶(台北地區公證人公會北證敏文字第 1140044 號函提示大量租用電商人頭帳戶進行詐欺)、不動產買賣契約(先以拿到權狀為目的)、找人頭簽訂各種類型契約例如租約等、買賣股權、事業體轉讓給人頭等。

(六)間接利用公證之強烈法效力合法外觀詐欺民眾

例如：靈骨塔塔位投資、吸金集團高獲利詐騙，誘騙民眾貸款，向民間借貸抵押辦理公證取信民眾，往往此時詐騙集團會教導受騙民眾應答話術，公證人也難以藉由詢問發現背後目的。

二、詐欺集團如何利用公證制度漏洞

現代詐欺集團在利用公證制度時，往往呈現出專業化、組織化和高科技化的趨勢，透過不斷的演練話術，使得防範更加困難。

(一) 專業化分工：從偽造證件到冒充當事人

詐欺集團往往具備高度的專業化分工。有專人負責**偽造高度擬真的證件**，包括身份證、護照、駕照、甚至是相關權利證明文件，由於民間公證人並未與戶政等單位有確認窗口，無戶役政系統，對於高度仿真的證件可能難以辨識。

(二) 利用公證程序的盲點：例如對海外證件文書的查驗難度

公證程序雖然嚴謹，但仍可能存在某些**盲點或資訊查核的難度**。例如，對於來自海外的委託書或證明文件，公證人通常需要當事人提供經駐外單位驗證的文件。然而，如果海外的驗證機制本身存在漏洞，或詐欺者能偽造驗證文件，則公證人難以從源頭上檢驗其真實性，例如外國人持外國護照辦理文書。此外，某些文件的真偽檢驗需要依賴其他政府機構的資料庫，若這些資料庫未能提供，也可能成為詐欺者利用的空隙。

總之，公證業務中的詐欺風險是多方面的，既有傳統的偽造冒用，也有利用新科技和組織化運作的複雜手段。這要求公證人必須不斷提升專業能力、強化風險意識，並依賴更完善的制度與科技手段來應對挑戰。

伍、公證人之義務在防制詐騙的界線

1.不得任意拒絕公證(15、72)

第 15 條：

公證人非有正當理由，不得拒絕請求人之請求。

第 72 條：

公證人對於請求公證之內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義時，應就其疑慮向請求人說明；如請求人仍堅持該項內容時，公證人應依其請求作成公證書。但應於公證書上記載其說明及請求人就此所為之表示。

對於民眾請求辦理公證，不能任意拒絕，且公證人對於請求公證之內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義者，除非顯然違反法令事項及無效之法律行為，否則在民眾堅持辦理之情狀下，僅能進行疑義公證(臺灣臺北地方法院 111 年度聲字第 508 號民事裁定)。

2.公證秘密性、守密義務(公證法 14)與利害關係人之查證、調閱(公證法 89 第 1 項) 查證、調閱之主觀範圍

條文限定「有法律上利害關係之人，得請求閱覽公證卷內文書。」，「所謂有 法律上利害關係」，係指第三人就該訴訟卷內文書有公法上或私法上利害關係而言，不包括經濟上、情感上或其他事實上利害關係在內（最高法院 105 年度台抗字第 60 號、第 455 號裁定意旨參照）」，因此，所謂法律上之利益，係指法律上值得保護之利益，經濟上、情感上或事實上之利益，並不屬之，因此倘因該公證書權利或法律上之利益受影響者始得請求閱覽公證卷內文書，若僅具經濟上、情感上或其他事實上之利害關係者則不屬之(臺灣臺中地方法院 111 年度聲字第 75 號民事裁定、臺灣臺中地方法院 111 年度聲字第 202 號民事裁定、臺灣臺北地方法院 114 年度聲字第 98 號民事裁定、臺灣桃園地方法院 114 年度聲字第 3 號民事裁定參照)。

困難點：第三人打電話、傳真、Email 來詢問公證書真偽，在公證人無法查驗詢問者身分及法律上利害關係之情狀下，難以回覆其內容，第三人可能因為偽造、變造之公證文書受到詐騙。

3.洗錢防制通報調查局，都是事後的通報程序，如果不是規範態樣，疑似詐騙犯罪？租帳戶？假買賣騙權狀？能通知誰？

4.陪同者，無查閱其證件之權利

陸、與其他專門職業技術人員之協力

1.於辦理民眾案件時，對於在場人員詢問及查證其資格。例如不動產買賣契約，律師、地政士見證或保管價金、保管權狀，是否真的具備律師或地政士資格？

查詢合格的專技人員，並提醒民眾是否具有該領域身分

司法院民間公證人查詢 <https://www.judicial.gov.tw/tw/lp-152-1.html>

各地方法院可查詢所屬全職民間公證人名冊

台北地區公證人公會會員查詢 <https://tpna.org.tw/>

台中地區公證人公會會員查詢 <https://www.tairna.com.tw/>

法務部律師查詢系統 <https://lawyerbc.moj.gov.tw/>

內政部合格地政士查詢

<https://resim.land.moi.gov.tw/Home/AgentIndex>

2. 善用公證上強制執行約定：給付金錢、給付特定之動產為標的。

例 1.買賣不動產類型中，交付權狀、返還權狀、價金之返還(比本票程序簡單)、售後回租等。

例 2.買賣不動產有辦履保，就不用公證嗎？加了公證更快速有效~

公證法第 13 條第 1 項第 1、2 款

當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：

一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。

二、以給付特定之動產為標的者。

強制執行法第 116 條

就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，如認為適當時，得命第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之。

強制執行法第 121 條

債務人對於第三人之債權或其他財產權持有書據，執行法院命其交出而拒絕者，得將該書據取出，並得以公告宣示未交出之書據無效，另作證明書發給債權人。

3. 期盼律師、地政士一同參與契約或法律行為，於公證時擔任見證人：例如遺囑、借款、買賣等，協助當事人同時也避免爭議壓力集中公證人身上。

4. 建請律師同道除非真的想辦理認證，盡量不要聲請兼辦認證：

相較於律師，實際上擔任公證人限制相當多，僅因兼辦認證便無法擔任董監事或其他有給職職務，損失不小，而且公證人與律師的主要業務畢竟不同，為了避免地位不明造成民眾混淆，建請律師同道除非真的想辦理認證業務，盡量不要聲請兼辦認證。

柒、公證人實際執業時之困境

1. 證件、契約附件查證查核的困難

2. 背後隱藏的真意難以發現

3. 守密義務與查證揭露的衝突

4.民間商業上常見的型態，可能與詐欺型態重疊，難以判斷 ex 個別建案投資

5.其他：

戶政等身分證查詢系統未開放，公證人欠缺直接查驗管道

地政無法即時查詢電子一類不動產謄本，公證人對於產權狀態的了解有時難以查證。EX 謄本記載信託時，買賣、處分、管理權歸屬，未在謄本上公示。

捌、結語

隨社會的進步，受詐騙的態樣愈形增加，資訊的快速流通、科技的進步，沒想到反而讓詐騙的氣焰更加狂妄，就公證人之領域，應強化公證人的防詐意識，於辦理公證時多加詢問了解當事人真意、增加公證文書防偽技術、建立查證系統（例如遺囑查詢系統）及提高自身規範標準，是全體公證人共同努力的目標，亦期盼能透過專技人員彼此的尊重、鼓勵及團結，阻絕詐騙，盡最大努力端正法治，共同為保障人民財產權、社會安定齊盡心力。

司法院 114.02.25 院台廳民三字第 1140002584 號函

- 依內政部 34 售 2 月 4 日台內地字第 1140260958 號函及同年 1 月 20 日「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議紀錄討論事項議題一之決議一辦理。

- 為加強民眾權益保障，防制不動產詐騙，發揮公證制度預防司法、減少訴訟糾紛之功能，請各地方法院向所屬民間公證人宣導，公證人辦理民間金錢借貸或抵押權設定契約等涉及不動產登記之公（認）證事務時除落實公證法第 71 條、第 72 條及第 107 條規定外，如發現有異常端倪，請適時就反詐騙部分對請求人進行關懷提問。

公證人多問一句

當事人撿回一命