

簽約與交易安全規範

中華民國地政士公會全國聯合會
名譽理事長 王進祥 提供

一、簽訂買賣契約須知

1. 核對買賣雙方當事人身分
 - (1) 雙證件
 - (2) 新證件
 - (3) 影印留存
2. 當事人親自簽章
3. 當事人必要時加捺指印
4. 不宜僅憑授權書簽約
5. 加強查證授權書及當事人本意
6. 盡量在地政士事務所簽約
7. 透過仲介居間交易者，經紀人簽章負責
8. 查核注意權利書狀(知會地政事務所)
 - (1) 新舊權狀不同核發日期
 - (2) 手寫與電腦打字權狀之區分日期
 - (3) 注意主任與到職日期之關係
9. 權狀真偽之查察事項如下：
 - (1) 權狀紙質
 - (2) 權狀凹凸版印刷
 - (3) 權狀凹凸之文字
 - (4) 以紫外線燈照射權狀，查其紙張中之彩色粉線
 - (5) 左上角有梅花與圓圈國旗圖記者為塑膠權狀
 - (6) 塑膠權狀內有隱藏有中央印製廠浮水印數排，右上角有梅花圖記
 - (7) 塑膠權狀地政事務所大(紅)印為直接列印(非另行蓋印)
 - (8) 非塑膠權狀之左上角有鋼印，且權狀紙質內隱藏有梅花之浮水印
 - (9) 非塑膠權狀之地政事務所大(紅)印為加蓋(紅印)
 - (10) 權狀之主任章，均為藍色簽字章用印
10. 查對地價稅單與房屋稅單
11. 必要時上網查詢身分證明與辨別真偽
12. 簽約同時交付權狀于地政士保管

二、產權調查

1. 詳細比對並書立產權分析表
2. 配合付款日期重新調閱登記簿確認產權
3. 調閱登記簿之異動清冊
4. 核對異動清冊與戶籍之關係
5. 親臨現場探訪大樓管理員與左鄰右舍
6. 非熟識當事人，不隨意申辦書狀補給登記
7. 權狀老舊或過新均應詳加查證

三、詐騙模式

1. 先承租後出售
2. 利用空屋、空地假出售
3. 利用非上班時間或例假日簽約
4. 買賣價格與市價為顯不相當
5. 委託仲介假賣再假買，同時申辦書狀補給
6. 要求現金交易且金額較高
7. 簽約金過高、付款要求迅速
8. 指定銀行貸款或中途更換貸款銀行
9. 中途更換地政士(代書)申辦登記
10. 虛報契約價格超額貸款



四、異常交易模式

1. 利用人頭過戶登記與貸款
2. 以承買人或出賣人當代理人送件
3. 急買急賣
4. 受債權債務關係影響之交易
5. 親友關係人之交易
6. 地上物有糾紛之交易
7. 受迷信影響之交易
8. 包含公共設施保留地之交易
9. 人為哄抬之交易

五、建議交易方式

1. 賣方不動產信託登記與買方價金信託併行
2. 善用地政士(代書)與不動產經紀人之獨立作業
3. 運用付款中間人機制或申辦抵押權(反擔保)之設定登記
4. 以支票給付價金並禁止背書轉讓
5. 與地政士多做連繫瞭解過戶時程
6. 不動產經紀人與地政士應共同簽章負責
7. 指定登記名義人時應同負連帶保證責任
8. 買賣雙方各自指定地政士(代書)協同申辦登記

V