

檔案編號：TW-LR-2024-001

機密 // CONFIDENTIAL

主標題：信任的代價

副標題：從一樁「銀行抵押權設定」懲戒案，
看見地政制度的三重矛盾

一份針對地政士執業風險與制度失衡的深度剖析

標題：案情摘要：完美的案件，不公的懲罰



案件事實

- 委託方：公股行庫
- 案件類型：抵押權設定登記
- 地政士作業：依循銀行與代書長久以來的合作慣例，在地政士未親自參與銀行內部對保程序的情況下，完成送件與登記。



案件結果

- 案件順利設定，銀行成功撥款。從物權行為角度，程序圓滿。



意外轉折

- 客戶在撥款後遭遇詐騙集團，造成個人財產損失。
- 警方溯源調查，通報地政局檢視登記流程。
- 關鍵：詐騙發生在撥款**之後**，與地政士的登記作業無直接因果關係。



懲戒理由

- 主管機關認定該地政士「**未親自到場核對委託人身分**」，違反《地政士法》第18條及第26條，擬處以申戒甚至停業處分。

標題：爭點核心：為何「信任銀行」成了地政士的原罪？

CONFIDENTIAL

「既然國家信任銀行，為何配合銀行的地政士，卻不被允許信任銀行？」

補充說明：

此案引發業界譁然，核心爭議並非地政士是否應核對身分，而是整個制度中存在的嚴重「**雙重標準**」。

- 一方面，國家因信任銀行而簡化**自身**的審查程序。
- 另一方面，國家卻**懲罰**同樣信任銀行的**地政士**。

本案揭示的，是一個將**風險與責任不對等**地轉嫁給第一線從業人員的制度性困境。



標題：國家為銀行背書的「信任原則」

副標題：《土地登記規則》第41條的立法精神

核心證據（立法理由）：

➤ 「金融機構辦理抵押權設定，義務人免附印鑑證明，係因金融機構徵信及對保程序嚴謹，足資確認當事人身分。」

條文效果：

- 對地政機關：允許對銀行案件採取「低密度審查」。
- 對行政效率：基於對金融體系的信賴，大幅簡化程序，以達便民目的。

結論：法律明確地承認並信賴銀行的內部程序，並以此作為簡化行政審查的基礎。這是制度運作的「官方版本」

EVIDENCE B

標題：強加於地政士的「懷疑義務」

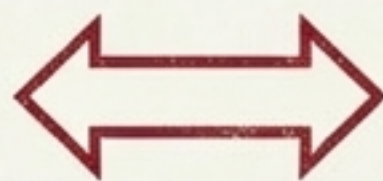
副標題：主管機關在懲戒案中的矛盾邏輯

核心矛盾（懲戒邏輯）：

➤ 「雖然法律認定銀行程序嚴謹（所以免附印鑑證明），但地政士你**不能盡信**銀行，你必須**重新核對一次**，否則就是違法。」

邏輯剖析：

• 對銀行：國家認定其程序
足夠嚴謹，可取代印鑑證明。

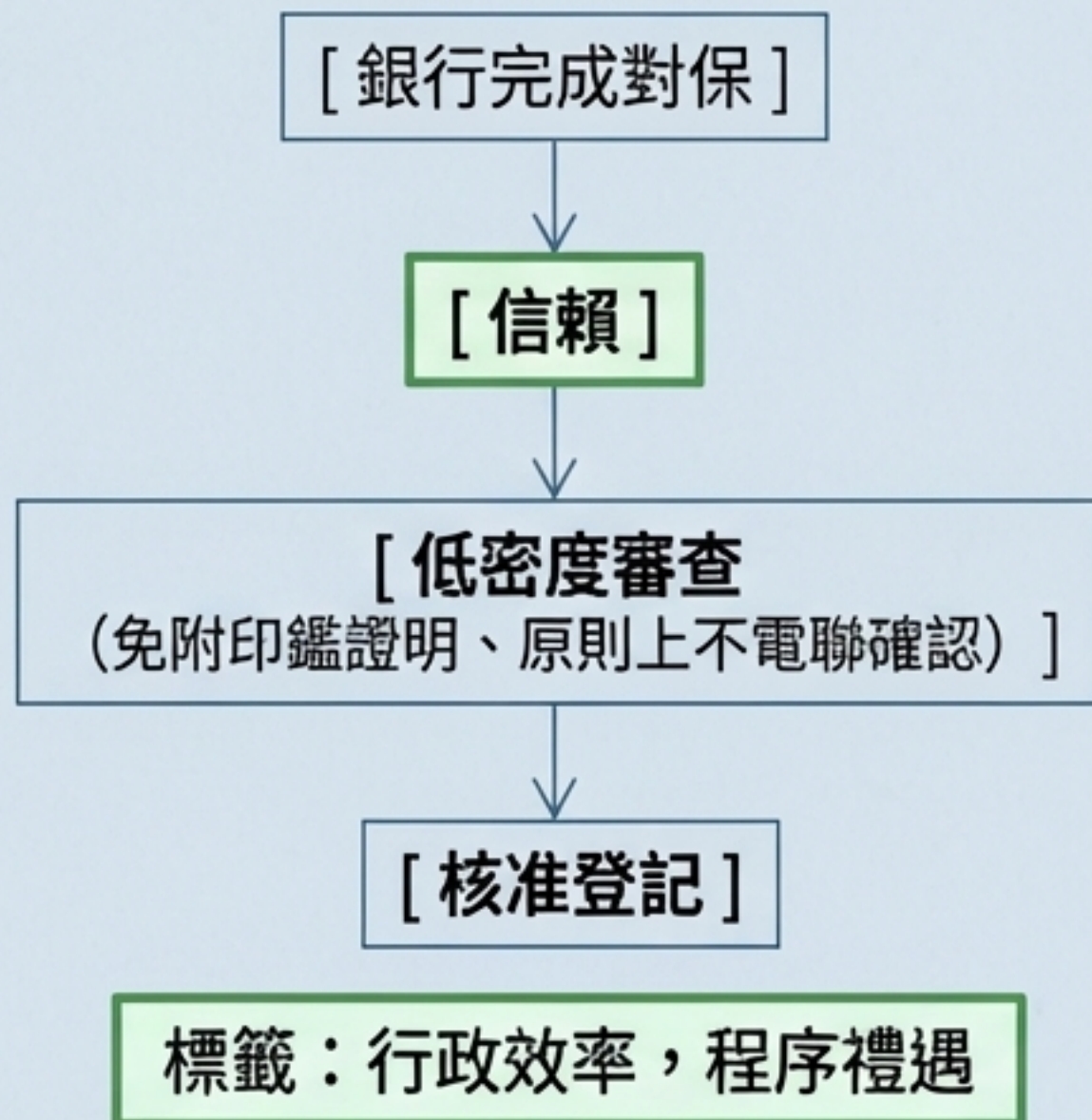


• 對地政士：國家要求其認定銀行
程序**不足採信**，必須重複查核。

結論：國家要求地政士去質疑一個它自己公開表示「絕對信賴」的系統。這不僅是矛盾，更是將行政機關應負的把關責任，甩鍋給了最末端的私人執業者。

標題：一套制度，兩套標準

路徑一：政府機關 (The State's Path)



路徑二：地政士 (The Agent's Path)



底部總結：同一個「銀行對保」事實，在制度中卻產生了截然不同的法律效果與責任歸屬。

標題：第一重矛盾：風險轉嫁與差別待遇

副標題：只許州官放火，不許百姓點燈

分析：

- **國家的選擇**：為了行政效率與便民，透過函釋給予金融機構極大的「程序禮遇」，地政機關得以信賴並簡化審查。
- **風險的去向**：當銀行端發生內控疏失或詐騙時，主管機關難以撼動龐大的金融體系。風險被巧妙地轉嫁給「最好管、最好罰」的末端地政士。

荒謬的詰問：

1. 若銀行程序真的可信，為何獨獨要求地政士必須重複審查？
2. 若地政士因信賴銀行而受罰，邏輯上是否應先廢止銀行「免附印鑑證明」的優待，回歸齊頭式平等？



標題：第二重矛盾：審查密度的雙重標準

副標題：公務員可以「形式審查」，地政士卻被要求「實質審查」

公部門審查員



- 對私人設定案件：高度警戒，常依職權致電義務人進行「關懷」。
- 對銀行設定案件：基於函釋與信賴原則，原則上不打電話，直接放行。

對銀行案件「免電話關懷」是合規、有效率的。

私部門地政士



- 對所有案件：無論來源，皆被要求進行最高標準的實質審查，親自確認當事人真意。

對銀行案件「未親自關懷」卻面臨停業處分。

CONFIDENTIAL

結論：這種要求地政士必須承擔比公務員更高注意義務的做法，嚴重違反了權責相符的法理原則。

標題：第三重矛盾：法規要求與商業實務的脫節

副標題：「遵守法規就接不到案子，接了案子就可能違法」的雙重夾殺

- 理想的法規世界：

《地政士法》要求地政士是獨立的法律專家，每案親力親為。



- 真實的商業世界：銀行案件講求「量大、速決、標準化」。

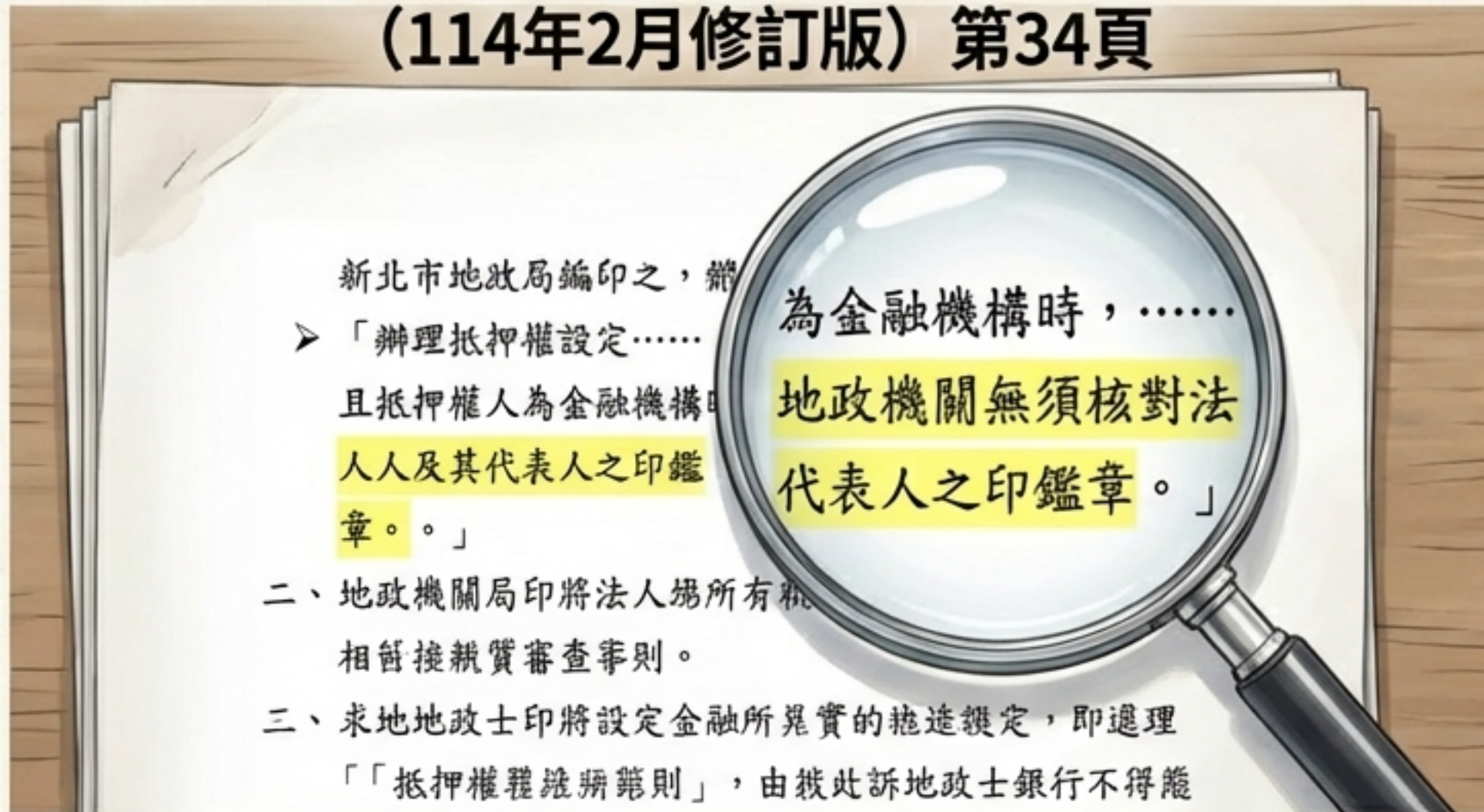
- 銀行內部對保由行員主導，地政士處於配合地位。
- 若地政士堅持每件房貸案都需配合行員時間「親自到場、逐一解說」，極可能被視為「配合度差、效率低」而被銀行替換。

CONFIDENTIAL

執業困境：主管機關無視商業慣例，單純以法條文字進行「事後諸葛」式的裁罰，將從業人員推入「生存」與「守法」的兩難絕境。

標題：官方鐵證：《土地登記審查手冊》的矛盾自白

新北市地政局編印之《土地登記審查手冊》 (114年2月修訂版) 第34頁



條文背後的完美邏輯陷阱：

- 國家告訴公務員：銀行可信，你們不用實質審查，蓋章放行即可。（追求行政效率）
- 國家告訴地政士：銀行不可盡信，你們必須親自實質審查，否則就是廢弛職務。（轉嫁詐騙風險）

CONFIDENTIAL

結論：國家機器自己依賴銀行的信用來運作，卻要求勢單力薄的個人執業者去質疑銀行的程序。

標題：判決：問題在於失衡的制度，而非失職的個人

核心論點：

- **程序瑕疵 vs. 實質損害**：本案地政士「未到場」行為固然在法規形式上有瑕疵，但從結果來看，物權設定與撥款皆已完成，並未損及當事人利益（詐騙為後發事件）。
- **裁量怠惰與比例原則**：主管機關在行使裁量權時，若未考量上述三重制度性矛盾，僅機械式地適用法條，恐有裁量怠惰與違反「比例原則」之虞。
- **真正的被告**：站在審判席上的，不應是單一的地政士，而是這個充滿矛盾、權責不符的地政審查制度。



CONFIDENTIAL

標題: 制度改革建言：在「便民效率」與「從業懲戒」之間，尋回公平正義

CONFIDENTIAL



EVIDENCE

引言：地政士支持防詐，也願意承擔社會責任。但我們無法接受在國家機關為求效率而大開方便之門的同時，卻要我們獨自承擔門後的風險。

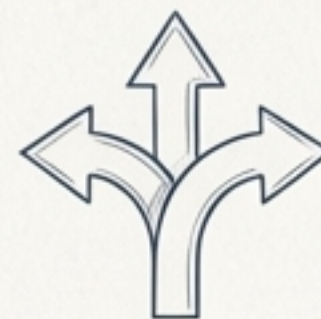
改革方向：為解決制度亂象，保障地政士合理執業空間，並兼顧交易安全，我們提出以下三點具體建議。



短期解方



中期解方



長期解方

標題：短期解方：爭取「信賴保護」之行政函釋

****具體建議***：建請內政部地政司發布解釋函令：

「地政士受託辦理金融機構抵押權設定案件，若該金融機構已依銀行公會授信準則完成對保程序，並有相關紀錄可稽者，應視為地政士已盡《地政士法》第18條之查核義務，或得據以減輕其注意義務。」



****理由：**

- **法理一致性**：既然《土地登記規則》第41條已免除**行政機關**的核對義務，基於同一信賴基礎（銀行對保），**地政士**理應享有同等的信賴保護。

CONFIDENTIAL

標題：中長期解方：推動改革或廢除特權



中期建議：核對方式現代化

目標：承認實體到場的困難，放寬「親自核對」的定義。

方案：建議參採銀行業「數位帳戶」開戶標準，允許地政士以「**視訊通話（截圖存證）**」等方式確認委託人身分及真意。



長期建議：若制度不改，則恢復印鑑證明

前提：若主管機關堅持銀行程序不足採信，且地政士必須負起比公務員更嚴格的實質審查責任...

方案：則應同步**廢止金融機構免附印鑑證明之相關函釋**。

理由：唯有讓所有案件回歸同一標準，才能讓銀行體系正視其內控責任，而非單方面將查核成本與法律風險轉嫁給地政士。

CONFIDENTIAL

標題: 在制度改變前，我們唯一的自保之道：「比公務員更官僚」

****給同業先進的警示****：在制度未修改前，我們只能被迫採取極端謹慎的措施以求自保。

****執業三要原則****：



1. **要到場**：哪怕只是露個臉，也要留下親自在場的紀錄。



2. **要說明**：確認當事人清楚了解自己在簽署什麼文件。



3. **要留證**：透過拍照、工作紀錄簿或簽收單，證明「我已履行義務」。



因為當風暴來襲時，銀行有龐大的法務團隊與制度保護傘，而我們，往往只有自己。

