

2023台灣仲裁週 不動產爭議解決方案研討會 雙地政士之立法芻議

報告人：林旺根

中華不動產仲裁協會理事

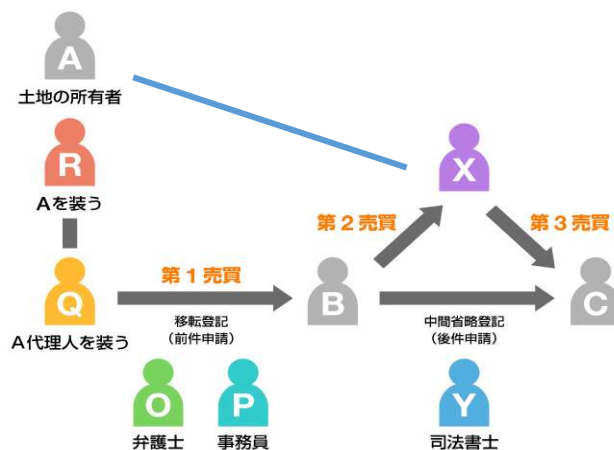
行政法人國家住宅及都市更新中心董事

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

從地面師詐騙積水房屋事件談起



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. **P**是律師
7. **O**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

2

交易過程概述

一. 買賣合意：平成27年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。

3

交易過程之事前會議

- 一. 平成27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。

4

交易過程～

- 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，不只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，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。

5

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。

6

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 ……

7

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。

8

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。……

9

關於本人身分確認，責任尚待詳查

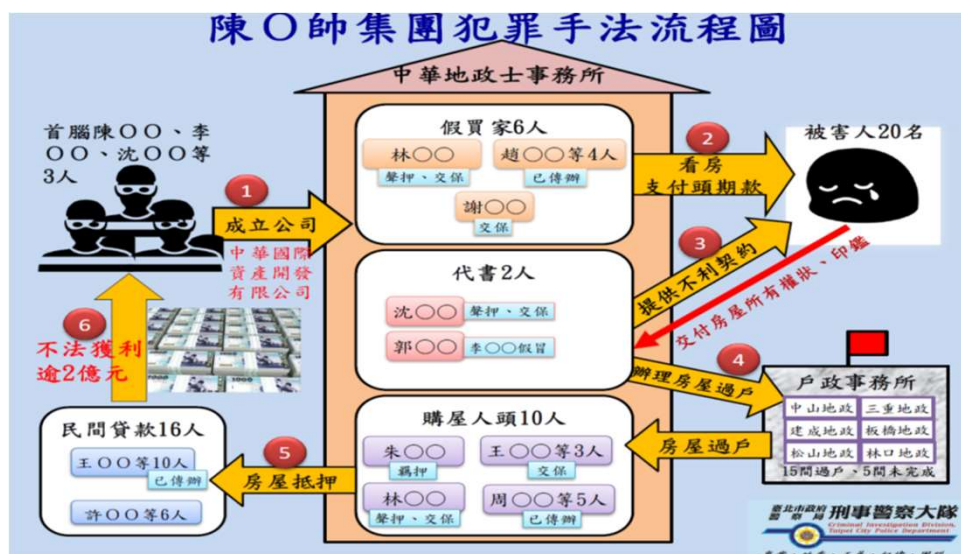
- 一. 作為判定印鑑證明書真偽之決定性資訊，果爾，將令人懷疑司法書士作為專門職業者之責任性之判定就很困難，事實顯示，本案例中使用偽造手法非常巧妙，可以欺騙作為專門職業之公證人，該公證人能夠識別本人身份並給予其認證。
- 二. 事前會議上發表何種意見，有必要注意自稱A不是本人一事，恐有變得所謂的「後知患」(事後孔明)。蓋在事前會議時，自稱A的本人之身分尚未確定，因此，在上訴人對自稱A的本人身分提出質疑意見時，假設アルデプロ與被上訴人尊重上訴人之意見而中止交易，即不生被詐欺事件。
- 三. 以上各點，希望在本案發回更審中應審酌上訴人實際能夠發表何種意見之基礎上，得出適當之結論。

10

詐騙案件頻仍 談如何確保交易安全

11

詐騙手法日新月異



12

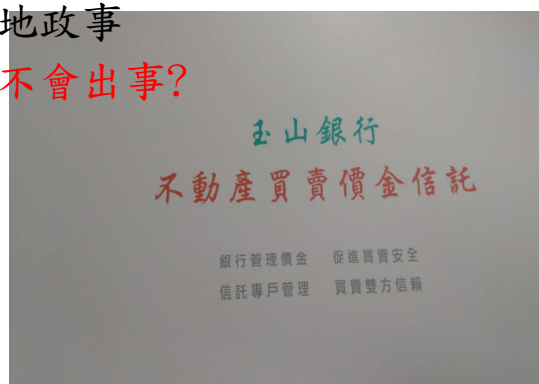
不作履保，詐騙頻傳



13

被詐騙的受害案例彙整

- 一. 履約保證，不保證
- 二. 價金信託，無價金
- 三. 地政士不辦地政事
- 四. 如此交易怎不會出事?



14

雙地政士 可確保交易安全?

15

15

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. 對照不動產經紀業管理條例第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。」**

16

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）。

17

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。

18

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，並非法所不許。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

19

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。

20

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。

21

推動雙地政士之意義

- 一. 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。
- 二. 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。

22

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)

23

新北市各所受理雙地政士代辦之各階段作業

- 一. 收件階段：
 1. **權利人、義務人雙方已協議主、協辦地政士者**：主辦地政士負有申請登記權責，協辦地政士係追蹤查核案件，是為利登記案件之進行，得檢具雙方協議證明文件或於申請書適當欄位敘明，並由主辦地政士於土地登記申請書第7欄委任關係欄簽章具結，親自到場核對身分。協辦地政士縱未於上開欄位切結，仍應依地政士法第18條規定，確實核對委託人身分後，始得接受委託。
 2. **權利人、義務人未協議主、協辦地政士者**：仍應由雙地政士於土地登記申請書第7欄委任關係欄位切結，並於申請登記時親自到場，由登記機關核對其身分。
 3. 收件人員於受理雙地政士送件後，於地政整合系統收件子系統登打登記案件相關資料，應分於代理人及第二代理人欄位登打雙地政士資料，並列印2份收件收據交付雙地政士收執。

1090215新北地籍字第1090263802號函

24

新北市各所受理雙地政士代辦之各階段作業

二. 補正階段：

1. **已協議主、協辦地政士者**：土地登記申請之文件依法需補正者，列印1份補正通知書並通知主辦地政士進行補正。
2. **未協議主、協辦地政士者**：除純為補送有關資料書件及補正事項係屬政府機關記載內容有誤之文件或申請人基本身分資料有誤需更正且有案可稽者外，**應列印2份補正通知書分別通知雙地政士共同為之**。又考量補正係為使登記案件完備而得以將物權權利變動事實登載於土地登記簿，以公示於眾，倘相關文件資料之補正並未影響權利人、義務人雙方利益或僅需任一方相關文件，應可由涉及補正事項之委託地政士單方補正。

1090215新北地籍字第1090263802號函

25

新北市各所受理雙地政士代辦之各階段作業

三. 駁回、領件階段：

1. **已協議主、協辦地政士者**：
 - 1) **駁回**：列印1份駁回通知書通知主辦地政士；
 - 2) 登記完成者，由系統自動通知主辦地政士結案情形。
2. **未協議主、協辦地政士者**：
 - 1) **駁回**：列印2份駁回通知書通知雙地政士；
 - 2) 登記完成者，目前地政整合系統收件登錄僅能登錄其中1位申請人(代理人)之行動電話，**無法同時自動通知雙方申請人(代理人)結案情形，請以人工方式通知雙地政士結案情形**。
3. 領件時，除持憑原申請案件之收件收據及原收件印章欲領回依法為登記機關駁回之書件，或依法應發給或發還者，地政士得不必親自到場外，應由雙地政士會同辦理。

1090215新北地籍字第1090263802號函

26

結論與建議

- 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)予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。

27

謝謝聆聽
敬請指教

28