

新北市政府 110 年度自行研究報告

網路資訊時代下之地政士角色

研究機關：新北市政府地政局

研究人員：王冠婷

研究期程：110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 31 日

新北市政府 110 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	網路資訊時代下之地政士角色
期 程	自 110 年 1 月 1 日 至 110 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	不動產所涉法令繁雜且具高度專業性，過去因取得資訊較為困難，民眾多委託地政士協助辦理不動產相關事務；現今因網路資訊透明且發達，民眾親辦情形日增，地政士之地位則略顯式微。為達到提供便民服務及保障地政士工作權兩者之平衡，研討地政士於現今網路時代下之定位，以為政策制定及地政相關從業人員之參考。
方 法 與 過 程	以地政士法相關法規之立法意旨作為研析，探究地政士於立法之初所確立之社會定位及功能，並以近年所推辦之網路便民服務中，地政士所參與之環節，研析地政士之角色，進而提出相關建議。
研 究 發 現 及 建 議	隨著政府機關的定位逐漸轉型至服務型智慧政府，除發展網路便民及資訊應用服務以外，尚以顧客服務為核心概念進而提供最佳的便民服務。又地政士產業已趨於飽和，於競爭者眾、業務縮減的雙重威脅下，提供以下建議，供地政士執行業務之參考： 一、地政士終身學習，朝向專業化發展 二、多角化經營，擴大經營面向 三、善用行銷手法，擴展客群

	四、公私協力共同完善地政業務
備註	無

摘要

按「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。」為地政士法之立法目的，蓋因不動產所涉法令繁雜，該條文則明示地政士之定位及功能係為維護不動產交易安全，進而保障民眾之權益。過去因民眾不諳法令、社會資訊未稱完全，地政士於辦理不動產登記等業務上佔有一席之地；惟現今教育程度提高，政府亦以便民服務為己任，致生影響地政士工作權之疑慮。本研究以地政士相關法令進行研析，參以近年地政便民服務中地政士所參與的各項環節一併研討，進而探討網路資訊時代下地政士之角色。研析結果發現內政部數位櫃臺各項服務中，於不動產交易重要環節部分，如當事人身分核對、媒合及認證，因政府信賴地政士於保障不動產交易安全之地位，各項功能均導入地政士服務，由其介入進行驗證或網路簽章等程序始得辦理，並非民眾可自行完成，因此地政士更應善用網路服務，加以其專業知識，進而發展、精進自身業務。

目錄

壹、緒論.....	1
一、研究動機.....	1
二、研究目的.....	2
三、研究限制.....	3
貳、地政士之業務範疇及功能.....	4
參、網路便民服務下的地政士定位.....	6
一、內政部數位櫃臺服務.....	6
(一) 線上聲明.....	6
(二) 網路申辦登記案件.....	6
(三) 地政案件辦理情形查詢.....	7
(四) MyData 查驗功能.....	7
二、地政士定位.....	8
肆、地政士未來之展望.....	10
伍、結語.....	13
參考文獻.....	14

壹、緒論

一、研究動機

有鑒於有土斯有財的觀念深植國人社會，且不動產具有昂貴性之特徵，不動產交易安全之維護愈顯重要，惟交易過程所涉法令繁雜且具高度專業性，早期因民眾教育程度不高、取得資訊管道過少，民眾往往委託地政士(習稱代書)辦理不動產相關事務，現今憑藉教育程度之提升及網路資訊之發達，民眾可自行下載申請書表、查詢法令知識，又因政府推展各項便民服務、簡化行政流程，民眾自辦土地登記之難度降低，親辦情形因而增加，地政士之社會地位則略顯式微，同時引發地政士對工作權受影響之隱憂。

由本市統計各案件類型委託地政士代理之比例(詳表一)觀察，除簡易案件民眾較無委託需求外，一般案件有將近8成比例委託地政士協助處理，進一步從登記原因分析，專業程度較高如抵押權內容變更、交換、信託等，委託地政士比例偏高；至民眾可由政府機關或網路查得办理流程及表單之案件類型，如繼承、分割繼承，民眾自辦比例較高。因而如何達到提供便民服務及保障地政士工作權兩者之平衡，誠屬地政機關重要的課題，爰此，本研究於不可逆的網路資訊趨勢下，研討現今地政士的角色，期能為地政士業者提供建議，並作為政策訂定之參考。

表一 109 年新北市各地政事務所登記案件代理送件情形統計表

單位：件數

類型	送件人 登記原因	申請人 自行送件 (A)	地政士 代理送件 (B)	地政士以外之 第三人代理送 件 (C)	小計(D)	地政士代理申辦比 例(%) (B/D)	合計地政士代 理申辦比例
	住址變更登記	45,982	14,766	8,430	69,178	21.34%	
	門牌整編登記	1,413	891	263	2,567	34.71%	
	更名登記	2,046	508	465	3,019	16.83%	
	書狀換給	13,493	1,040	4,579	19,112	5.44%	
	塗銷預告	908	994	310	2,212	44.94%	
一般登記案件	買賣	2,905	65,068	3,046	71,019	91.6%	79.62%
	拍賣	247	629	273	1,149	54.7%	
	贈與	69	5,953	2,850	8,872	67.1%	
	夫妻贈與	31	1,479	1,350	2,860	51.7%	
	交換	3	511	41	555	92.1%	
	繼承(註1)	851	1,916	2,457	5,224	36.7%	
	分割繼承	1,603	3,217	3,259	8,079	39.8%	
	信託	3	3,107	394	3,504	88.7%	
	塗銷信託	14	2,337	327	2,678	87.3%	
	共有物分割(註2)	27	295	92	414	71.3%	
	判決移轉、設定及塗銷 (註3)	56	220	104	380	57.9%	
	設定	172	89,050	25,360	114,582	77.7%	
	讓與	1	127	50	178	71.3%	
	部分清償	15	1,399	30	1,444	96.9%	
	擔保物減少	3	180	20	203	88.7%	
	擔保物增加	0	92	19	111	82.9%	
權利價值變更	1	992	271	1,264	78.5%		
債務人及債務額比例變 更	1	292	109	402	72.6%		
權利內容等變更	5	4,540	372	4,917	92.3%		
合計		106,064	229,002	64,124	399,190	57.4%	

註1：含繼承、判決繼承、和解繼承、調解繼承、遺囑繼承

註2：含判決共有物分割、和解共有物分割、調解共有物分割、調處共有物分割

註3：含判決移轉、和解移轉、調解移轉、調處移轉、判決設定、和解設定、調解設定、判決回復所有權、和解回復所有權、調解回復所有權、判決塗銷、和解塗銷、調解塗銷

二、研究目的

(一) 以地政士法相關規定進行研析，探討於立法之初，對地政士職業定義之業務範疇及其代表之社會意義，並參照近年判決，探究地政士於不動產交易過程中所負有之責任義務。

(二) 以內政部 109 年 3 月推辦之數位櫃臺各項服務為例，分析地政士於其中所參與之環節，及民眾使用各該便民服務之限制，以

探討地政士於網路便民服務中所擔任之角色及政策目的。

三、研究限制

本研究未能以問卷等形式得知地政士業者之想法或實際執業情形，亦難以得知地政士是否確因網路便民服務之發展，導致其執業規模或收入減少之情，僅就法規面及實務面研討，係以政府角度研析網路資訊時代下之地政士角色。

貳、地政士之業務範疇及功能

「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」為地政士法第 16 條所定地政士之執業範圍，地政士業務並不限於代理申請土地登記，尚包含申請土地登記之前期作業，如撰擬契約、申報稅賦等，以及其他與地政業務相關之事項。

地政士業務範圍包攬了不動產交易的所有程序，地政士在其中不僅扮演著重要的角色，更是影響不動產交易安全的重要關鍵，地政士法第 18 條規定「地政士應先查明委託人確為登記標的物之權利人或利害關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託」，探其立法意旨，因土地登記涉及不動產之得喪變更，攸關人民權益，故課予地政士核對委託人及登記標的物權利之義務，以免因登記不實發生損害，所以地政士法立法之初，即確立地政士保障不動產交易安全之功能。又若地政士未實踐此義務，其與登記不實發生之損害，則難謂全無關係，而應負相當之責任¹。

此外，地政士既為不動產專門職業人士，因當事人信賴其專業而受委託，除於交易前須為委託人搜集充分資訊外，締約後契約履行之保全、價金之交付、爭議之解決、稅賦申報、產權移轉等過程，均應負善良管理人之注意義務，並本於其專業智識及實務經驗，保護委託人之利益，同時防範糾紛及損害之發生，故地政士法於第 26 條規定「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

¹ 最高法院 101 年台上字第 2002 號民事判決

或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任」，以此而論，地政士之社會功能即維護民眾財產權益，保障不動產交易安全。

參、網路便民服務下的地政士定位

我國自民國 87 年開始擘劃電子化政府，從土地登記之電腦化、電子謄本之核發、地籍圖資線上整合查詢使用、不動產登記網路申辦等措施推進來，資訊科技的發達已改變人民生活型態，逐步實現「以網路取代馬路」的理想，提供民眾更便捷、快速及透明的服務，也促進不動產交易的便利性、安全性，以下就地政未來重點推動的網路便民服務措施及地政士在其中的定位進行探討：

一、內政部數位櫃臺服務

內政部 109 年 3 月起推辦數位櫃臺網站，陸續提供多項網站申辦與資訊查詢功能等便民服務，包括「線上聲明登錄」、「網路申辦簡易登記案件」、「地政案件辦理情形查詢」、與「MyData 查驗當事人身分」服務，期能促進服務轉型，以達一站式服務及全面電子化政府目標，服務概略說明如下：

(一) 線上聲明

內政部於 109 年 3 月起實施土地登記線上聲明措施，增加當事人親自到場核對身分之多元管道，登記義務人得持自然人憑證登錄數位櫃臺網站，登錄其聲明登記資訊及表明處分真意，經地政士或律師核對身分驗證聲明後，即可併同登記申請案件供登記機關據以審查，當事人免再親自到場核對身分，兼顧便民與權益保障。除民眾使用自然人憑證外，為提供更便捷的服務，公司法人申請土地登記為義務人時，自 110 年 4 月起也可以持工商憑證辦理土地登記線上聲明。

(二) 網路申辦登記案件

內政部於 109 年 4 月起推辦住址變更、更名、門牌整編、住址更正、姓名更正、出生日期更正、統一編號更正(以上需

經戶政機關變更或更正有案，且地政機關能以電腦達成查詢者)等 7 項登記項目，民眾可用自然人憑證於數位櫃臺網站網路申請，經電子簽章線上送件至管轄登記機關，全程線上申辦，免臨櫃申請。

此外，為分階段推動全面網路申辦登記案件，內政部於 110 年 7 月修正「土地登記規則」，增訂網路申請登記相關規定，規劃分為「非全程」與「全程」2 個階段推動。修法後(即 110 年 8 月)優先推動「非全程」網路申請登記，適用登記案件項目，全面涵蓋現有民眾申請的買賣、贈與等 146 種登記原因，由地政士或律師等專業代理人，先至數位櫃臺網站，使用自然人憑證進行身分驗證、產製登記申請書，再經申請人確認並以自然人或工商憑證電子簽章後，線上提出申請，並繳納規費，透過專業資格進行雙重身分驗證，避免偽冒申請登記情形發生，提升登記的安全性。至於所需檢附的契約書、印鑑證明及權狀等紙本文件，則可就近郵寄到管轄地政事務所辦理，免再遠途奔波。

「全程」網路申請登記部分，案件申請及相關文件全部都需要以網路電子化方式辦理，目前內政部正審慎規劃跨機關合作與網路介接驗證等配套工作，在確保資訊及不動產交易安全的前提下陸續推動。

(三) 地政案件辦理情形查詢

109 年 4 月內政部同時推辦地政案件辦理情形線上查詢服務，免用憑證登錄，民眾或地政士只要輸入收件年字號即可查詢全國各地政機關以收件之土地登記(含跨縣市收辦)、複丈或測量案件相關辦理情形，有助隨時掌握處理進度。

(四) MyData 查驗功能

109 年 4 月內政部另推辦 MyData 查驗功能服務，需使用自然人憑證辦理，藉由介接國家發展委員會「MyData 數位服務個人化平臺」，經當事人同意授權提供其戶政 MyData 資料傳送至數位櫃臺，地政士即可登入查閱資料，輔助地政士依地政士法第 18 條規定查驗當事人身分之參考。

二、地政士定位

以上述數位櫃臺之各項服務作業環節觀之，於不動產交易重要環節部分，如當事人身分核對、媒合及認證，導入地政士服務，由其介入進行驗證或網路簽章等程序而得辦理，非民眾可自行完成，以確保交易安全。

探其背後考量因素，無非是因不動產登記錯誤之代價高昂，而地政士係經國家考試而取得其資格，政府機關肯認其具有地政方面之專業知識，並信賴其於維護不動產交易安全之重要地位而致。為維護當事人間法律關係之安定性，避免登記錯誤所帶來之私人成本及社會成本，故將地政士設計於網路櫃臺服務的一環，於提升服務水準之時，同時確保不動產交易安全之保障。

以地政士的角度而言，上述數位櫃臺服務除了可節省申辦時間、免奔波地政機關外，其中線上聲明及網路申辦登記案件(簡易案件除外)之服務項目，須地政士協助進行驗證，雖奠定了地政士在不動產交易重要環節擔任不可或缺的地位，但對於如何更精準核對當事人身分及免用印鑑證明產生疑慮，致使其配合委託人進行線上聲明及網路申辦之意願降低。現行實務上，地政士依法本負有核對當事人身分的義務，與線上聲明制度中地政士應確認當事人身分之責任相同，惟地政士核對身分的做法除與當事人核對身分證明文件(身分證、健保卡、駕照等)外，尚有經戶政機關核發之印鑑證明，可作為身分核對之雙重把關。現免除印鑑證明，單由地政士就當事人身分把關，在無其他相關戶籍資料可參考下，

地政士確有核對疑慮。

為免除地政士實務執行疑義，內政部經由介接國家發展委員會「MyData 數位服務個人化平臺」，經當事人同意授權提供其戶政 MyData 資料傳送至數位櫃臺，地政士即可登入查閱資料，輔助地政士核對當事人身分之參考，期能在消彌地政士疑慮，及保障不動產交易安全下，提升申辦情形。

綜上所述，前揭數位櫃臺之各項措施，係在確保不動產安全交易情形下，提供民眾更便利、快速之申辦或查詢管道，而交易重要環節須地政士配合作業始克盡其功，是可稱地政士除維護不動產交易安全外，於現今網路資訊時代下尚有便民服務之協助者地位。

地政士既是民眾委託的專業人士，也是政府機關合作的專業夥伴，作為民眾與政府機關的重要媒介，網路服務肯定是地政士未來不可或缺的業務，在其中搶得作業先機，正是地政士專業受肯定的證明。而善用網路作業，發展網路服務業務，相信也會是專業地政士現在到未來致力的方向。

肆、地政士未來之展望

隨著網路資訊愈趨發展，政府機關的定位亦從電子化政府逐漸轉型至服務型智慧政府，除發展網路便民及資訊應用服務外，更以顧客服務為核心概念，建構更多、更便利的便民服務²。提供便民服務為地政機關的職責，未來勢必更以優化各項服務為目標，改善民眾對於地政服務之體驗。然而現今地政士產業已趨於飽和，如何在競爭者眾、業務縮減的雙重威脅下，仍維持自身經營的規模，是為地政士面臨的一大課題。謹此，本文提供以下建議：

一、精進專業知能，提供專業服務

不動產法令繁雜，且隨著社會發展、不動產市場結構變動、新的地政問題產生，相關法令隨時會有變動，所以地政士除了地政士法規定4年內應完成30個小時專業訓練外，仍應持續研習，精進專業知識。

地政士受託辦理不動產案件，要處理的不僅是產權問題、契約關係，亦常有個案上牽涉個人的財產、財力情形分析或稅務規劃等問題，地政士應就專業人士角度，告知及分析相關的權利義務或合法之節稅方式，提供專業建議，維護客戶權益，並避免不動產紛爭發生。實務上有地政士因考量係仲介業務之特約地政士須配合仲介業務，或簽約雙方自行已協議違法或權益失衡條件下，配合辦理簽約、過戶作業，疏漏未以專業人士角度，為客戶提供專業分析利弊得失，及告知正確法律權利義務，致生不動產糾紛事件及自身亦恐涉違法情形。是以提升專業素養，提供專業服務，是地政士身為專業人士之首要任務，並於個案受託辦理時，確實提供客戶專業建議，以保障交易安全，避免糾紛發生，以建立於地政業務之不可取代性，而非附庸角色。

²國家發展委員會，服務型智慧政府 2.0 推動計畫(110 年-114 年)，行政院 109 年 8 月 3 日核定。

二、多元方向發展，擴大經營面向

與其在競爭激烈的紅海苦戰，不如另闢藍海新市場，面對各種新環境的衝擊，地政士應掌握時代趨勢，朝多元方向發展。現今地政業務多元，若地政士僅將自身業務侷限於「代理登記」，終將因網路資訊之發展而被取代。以不動產延伸之相關業務，如非都市土地變更、都市計畫變更、自辦市地重劃、容積移轉、危老改建、違章工廠輔導合法化登記、不動產規劃顧問等，地政士皆可秉持專業知能，於其中相關階段提供專業服務。

地政士能被民眾依賴的不再僅是「代理」能力，更多的是專業諮詢、量身打造的財產規劃、溝通協調能力，是以在網路資訊時代，民眾取得資訊管道多元，地政士唯有跳脫既定的思維，朝更多元方向發展，積極打造專業人士的不可取代性，方能從容應對時代洪流。

除此之外，地政士、估價師、不動產仲介都是不動產服務業一環，同業結盟，擴大服務經營面向，也是朝著企業化經營提升產能的方法之一。

三、善用網路行銷，擴展新的客群

地政士招攬業務的行銷手法，往往以傳統的紙本廣告(名片、招牌、宣傳文宣)或口碑(親朋好友介紹)行銷為主，宣傳有限。在網路資訊時代下，民眾查詢不動產資訊可透過各種網路平台查詢管道，想尋找合法的地政士，現行也可利用內政部不動產服務業管理作業系統或本市不動產愛連網查詢合法地政士業者，所以善用網路行銷，是地政士擴展新客源的新法寶。例如房仲業者常藉由影片的拍攝上傳，加深民眾對其貼心專業服務的印象；線上帶看屋，可讓民眾免出門就可觀看挑選想要的家等等行銷手法，都可以作為地政士自我行銷的參考。地政士可透過網路平台作為媒介，介紹不動產過戶應注意事項或防範偽冒的方法等，讓民眾看

到專業，增加對專業的信賴，進而突破其客群之地域範圍，增加業務量。

四、公私協力合作，完善地政業務

地政士是政府機關及民眾間的重要溝通橋梁，政府機關推動地政相關業務，也可以尋求地政士的配合及協助，一方面經由地政士向民眾說明宣導，或協助民眾申辦，增加政策推動效能，另一方面也可以將民眾對政策利弊建議事項向政府機關反映，解決民眾問題，完善地政業務，創造政府、地政士及民眾等三贏局面。以本市為例，各地政事務所舉辦未辦繼承登記說明會，地政士協助到場提供諮詢服務，共同宣導民眾辦理繼承及協助民眾解決問題，建立良好口碑，有利未來業務發展；又為促進新、泰塭仔圳市地重劃案內拆遷戶及相關業者急需土地媒合事項，市府團隊除邀集地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會研商協助辦理土地媒合相關事宜外，地政局辦理土地改良物等發價作業時，於發價現場設置用地媒合攤位，由地政士公會派員駐攤，提供協助辦理土地變更、登記等事，以利地政業務辦理更加完善。

伍、結語

地政士作為不動產服務業重要的一環，對於民眾應以提供優良服務為目標；對於政府機關，則應以維護不動產交易安全之協助者自居。隨著時代變遷，傳統處理文書及跑腿送件之執業模式往往已不敷社會期待，現代之網路資訊時代下，未來地政士產業定會受地政數位服務影響，地政士應不再僅以「代理申辦」自居，可強化專業核心能力及不動產分析整合規劃能力，善用網路資訊的流通性及跨域性，提升作業效能，自我行銷，建立專業形象及地政士於協助辦理不動產交易上不可取代性，期提升地政士產能並與政府機關共同戮力維護不動產交易安全，保障民眾權益。

參考文獻

- 1、周君萍，地政士業務之關鍵成功因素，逢甲大學電子商務碩士在職專班碩士論文，2012。
- 2、李怡萱，數位科技對地政士產業影響之研究，國立屏東大學不動產經營學系碩士論文，2020。
- 3、莊谷中，地政士執業現況與發展，中華民國地政士公會全國聯合會「地政士業務發展研討座談會」會議資料，2019。