

社團法人 新北市地政士公會 函

機關地址：(22065) 新北市板橋區民族路 192 號 6 樓
電話：(02) 2959-5545 傳真：(02) 2959-7353
網址：<http://www.tpcland.org.tw>

受文者：內政部

發文日期：中華民國 114 年 12 月 22 日
發文字號：新北地公字第 114192 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為建請 鈞部正視地政士辦理金融機構抵押權設定登記案時，所涉「地政士法」制度性權責失衡與風險歸屬不對等疑義，建請研議改善相關制度與科技配套，以維護合理執業環境並保障消費者權益，請 鑒核。

說明：

一、緣本會會員辦理旨揭案件面臨之現行制度困境：

(一) 信賴保護原則之悖論與風險轉嫁：

現行行政函釋基於簡政便民及行政便利，信任金融機構之內部對保程序，允許其辦理抵押權設定時免附印鑑證明。然實務上，若銀行端發生對保瑕疵或偽冒案件，風險卻往往由末端之地政士承擔。地政機關與地政士既同屬信賴金融機構對保結果之主體，基於「法理一致性」，地政士理應享有同等之信賴保護及合理之注意義務範圍，合先敘明。

(二) 金融機構案件存有「雙重審查標準」，權責不具對等性：

地政機關審查金融機構案件多採「形式審查」；卻要求地政士履行最高標準之「實質審查」義務（如親自核對身分、確認真正意願等），致使地政士須承擔高於公務員之注意義務，顯失公平對等原則。

(三) 法規僵化與商業實務之落差：

金融案件具備「高度標準化、大量化、速決化」之特性。現行「地政士法」要求案案親為之規定，與現代金融數位化實務嚴重脫節，致使地政士陷入「遵守法規即流失業務，承接業務即面臨法律風險」之兩難困境。

二、建請明確規範「推定已盡義務」之樣態：

建請 鈞部釋示或修法，明定地政士辦理金融機構抵押權設定案時，倘該機構已依「銀行公會授信準則」完成對保程序並留存紀錄者，應推定地政士已盡「地政士法」第26條規定之業務上必要注意義務。

三、建議放寬「地政士法」第18條有關「親自核對」之認定基準：

參採金融業數位帳戶之開戶標準及數位轉型政策，建議允許多元確認方式。承認地政士或其登記助理員得以「視訊通話（輔以動態偵測、錄影存證或數位簽章）」等科技手段取代實體到場，以符現代化執業需求並落實遠距服務。

四、建請統一審查標準，回歸風險控管本旨：

倘鈞部認銀行對保程序未足完全採信，仍須由地政士負擔嚴格之實質審查責任，則建請廢止「金融機構免附印鑑證明」之相關函釋。使所有設定案件回歸統一之審查標準（均需附印鑑證明或親自到場），以正本清源，落實風險控管之責。

正本：內政部

副本：新北市政府地政局、中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 陳錦麟