

台版「地面師」之犯罪模式 與相關監理缺失之初探

姜長志*

【編者按】

為響應政府不動產防詐政策，推展不動產安全防詐機制，全國律師聯合會不動產委員會發起、與公證人全聯會及地政士公會全聯會於114年11月15日於臺灣大學法律學院共同主辦「不動產防詐論壇」，本刊特邀請與會人員將發表內容改寫登刊，以供律師先進與各界參考。

壹、前言

在114年7月，臺灣臺北地方法院（下稱北院）就本署檢察官起訴、被媒體稱為「台版地面師」之詐騙案件（113年度金重訴字第43號，下稱本案）進行宣判，詐騙集團蔡姓主嫌（下稱蔡桑）被判處有期徒刑14年，協助認證之蔡姓公證人（下稱蔡公證人）則被從重判處有期徒刑25年，震撼社會，北院本案量刑之重，足見司法對詐騙犯罪在臺灣社會的橫行無阻已忍無可忍。

然而，所謂外行看熱鬧、內行看門道，外界對於本案關注的重點多在於詐騙犯罪者之詐騙手法日新月異，不滿足於過去只詐騙活人，如今就連躺在棺材裡的死人也無從倖免

於難。但對法律界、不動產界的專業人士而言，本案帶來的震撼教育遠不僅止於詐騙集團的「炫技」，而是詐騙的惡水已肆無忌憚地滲透、潛入專業人士的陣地裡。本來，專業人士理應是打詐、防詐的第一道防線，然而，詐騙犯罪的「超額投報率」令人心曠神怡，讓各該專家逐一陣前倒戈，在豐厚利潤面前，鋌而走險、踐踏專業倫理也面不改色。不僅律師，連公證人與地政士也都有牽涉其中的案例，著實令人遺憾。也因此，這三大專業人士各自組織之公會，即全國律師聯合會、中華民國公證人公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會眼見態勢已一發不可收拾，於去年11月15日在臺灣大學聯手舉辦「不動產防詐論壇」，聚焦探討詐騙成型之各種因素，並試圖尋求解決、防堵之道。筆者有幸受邀於此次大會中以「當詐騙滲透地底，守門人在哪裡？——以台版地面師案為例」為題，發表專題演講。但囿於演講有時限，無法針對近年來三大專業人士受詐騙犯罪滲透之情事，從檢方觀點進行完整分析，故以本文補充闡述相關分析與理念，企盼在這條與詐騙搏鬥的長河中，留下些許紀錄。

* 本文作者係臺灣臺北地方檢察署檢察官，國際公認反洗錢師。

臺灣在近十年來已逐步淪為「詐騙之島」，會走向如此窘境，箇中原因固然繁多，若要面對如此龐大的詐騙滲透，單靠國家透過公權力的防堵、對抗，不論在量能上、速度上都是遠遠不足的，舉例來說，檢警要搜索、扣押詐騙集團車手的手機與通訊資料，需經耗時蒐證、製作繁雜卷證、提交檢察官與法院聲請搜索票、扣押裁定，整個過程最短也需耗時至少一周以上，但詐騙集團在Telegram（俗稱「飛機群組」）上所建立的聯繫與通訊，卻能在短短幾秒內，斷聯、更換新帳號以躲避追查，因此光是在速度上，檢警對詐騙集團簡直望塵莫及，也難怪經常聽見檢察圈內人哀嘆、自我調侃「詐騙以上外太空，檢警還在殺豬公」。因此，打詐行動不能只靠政府單打獨鬥，尚需在野法曹之力量共同合作，不論是律師、公證人或地政士，在不同的角度與分工上，應可作為檢方偵查預防犯罪最重要協力夥伴與後盾

然而，現實是，有越來越多的專業人士不僅不能成為國家之助力，反而加入詐騙集團，擔任顧問諮詢，甚至利用辯護特權，偷渡偵查機密、協助詐騙者脫身，如此一來反增加檢方辦案的阻力，實乃國之不幸。這些專業人士運用自己本身的專業，為詐騙集團或甚至是其他類型的犯罪集團成員提供規避巧門，或在訴訟上為其遮掩罪行、躲避追查，大幅拉高偵查、審判成本，也成為檢方近年來要面對的新興問題。於此，本文將透過台版地面師的案例，探討其中所涉及的法

律問題，並進而從金融監理的方向思索此一問題之解決之道。企盼可預見之未來，我們能重建專業人士的倫理意識，讓民間專業人士為國家構築起第一道堅實的「防詐馬其諾防線（Maginot Line）」。

貳、「地面師」現象概念之解析

一、「地面師」一詞之由來

「地面師」這個名詞一開始來自於日本社會。東京都在2017年（即106年）曾發生「積水事件」，即當時有一群假冒地主、進行土地買賣詐騙的犯罪集團盯上東京都品川區西五反田的知名旅館「海喜館」所座落之600坪土地。詐騙集團假冒該土地之地主，以約為70億日圓之對價，將土地「出售」給積水房屋株式會社（下稱積水房屋公司）¹。等到積水房屋公司簽約、支付高額定金後，詐騙集團即利用辦理土地移轉登記之手續期間先將定金轉出，就此銷聲匿跡。積水房屋公司一直被矇在鼓裡，直到收到政府駁回土地登記申請通知時才驚覺受騙，已給付之訂金早已被詐騙集團花用或轉出，難以追回。這個事件突顯當時就連身為大型房地產公司，也會在土地所有權的各項審查上產生重大疏漏，雖然該案之詐騙集團成員之後陸續遭到逮捕，但傷害已造成，積水房屋公司社長在事件發生後也被迫請辭下台²。無獨有偶，大阪市在2024年（即113年）亦發生類似案件，詐騙犯假冒土地所有權人利用偽造之駕

註1：積水房屋株式會社（日語：積水ハウス株式会社 / せきすいハウス，羅馬化：Sekisui Hausu，英語：Sekisui House, Ltd.）是日本最大的住宅建造商之一，總部位於大阪梅田，參維基百科，瀏覽網址為 <https://reurl.cc/2ld2vv>，最後瀏覽日為115年2月3日。

照、製作虛假的股東大會議事錄，假扮為公司代表董事，向買家佯稱欲出售大阪市中央區的某塊土地與建物，使買家誤信為真而匯款14億5,000萬日圓，詐騙集團一得手款項後隨即逃逸無蹤。負責審理該案之大阪地方裁判所指出「這是一種手法巧妙、性質惡劣的犯罪」，並判處被告有期徒刑4年6個月。³

此後在日本社會，假冒土地或房屋真正所有者、利用偽造文件等手段欺騙對方進行買賣或抵押的不法詐騙者，即被統稱為「地面師（じめんし / jimenshi）」。這個名詞早期只在日本法律新聞或社會報導中出現，用以描述上述犯罪類型的俗稱，而非正式職業名稱。後來因日本發生多起相類似、轟動社會的房地產詐騙案件（包含上述兩案例），再加上Netflix以「地面師」作為影集名稱推波助瀾之下，此詞彙始開始流行起來。

二、台日兩國地面師之區別

台灣社會過去未曾出現「地面師」一詞，而在本案發生後，媒體即引用「地面師」稱呼本案詐騙集團之相關犯罪行為人。雖然媒體是在本案後才廣泛使用此詞彙，但事實

上，詐騙集團的觸角早已蔓延入不動產界，過往台灣社會常見的靈骨塔詐騙犯罪即屬典型案例之一。所謂「靈骨塔詐騙」是指，詐騙集團對手中持有靈骨塔的被害人誑稱願以高價收購其持有之塔位、骨灰罈或牌位等殯葬產品，但需「先」繳納稅費、入會費，或需將原有之塔位、骨灰罈升級（例如從鐵製升級為象牙製），要求被害人先行支付數百萬元之稅費、行政費用或升級差額，以類似這種話術誘使被害人以為有利可圖，進而支付上述費用，詐騙集團在詐得這些費用後，或逃逸無蹤、避不見面，或以各種理由推託，未真正洽使被害人之塔位產品順利出售，此種詐騙模式已可謂近似不動產詐騙之模型。但詐騙集團真正覬覦的是，被害人所持有的不動產！其詐騙手法通常是，第一組詐團以上述手法詐騙成功之後，緊接著會由下一組詐團接手續騙。令人驚訝的是，下一組詐團成員對同一被害人採用的話術與前一組並無二致，同樣是誑稱需先繳納稅費、行政費用或升級差額始能高額收購云云，但不少被害人卻仍再次掉入陷阱，反覆受騙⁴。依筆者過往辦案經驗，曾有同一被害人受此相

註2：此部分參考之資料來源為網路媒體「報導者」於113年10月7日所刊登之報導〈結合里長、警察、律師和公務員，造假遺囑移轉不動產——拆解台版「地面師」騙局：獲利1.4億元、鎖定孤獨死者的土地繼承詐欺〉一文，瀏覽網址：

<https://www.twreporter.org/a/taiwan-ji-men-shi>，最後瀏覽日為115年2月23日。

註3：FNNプライムオンライン。(2025, June 9). 14億超だまし取った“地面師”詐欺グループが接触…被害者になりかけた人物語る巧妙な手口と“違和感”. FNNプライムオンライン。瀏覽網址：

<https://www.fnn.jp/articles/-/884201>，最後瀏覽日為115年2月23日；參網路新聞「nippon.com走進日本」，瀏覽網址：

<https://reurl.cc/0aLQQ1>，最後瀏覽日為115年2月23日。

註4：筆者於偵查中曾詢問某些被害人為何不斷相信同樣的詐欺話術、反覆受騙？有被害人對筆者直言「我後來也覺得後面再來跟我談的人，可能也是詐騙，但就是想賭，哪怕其中一次是真的，我之前被騙損失的錢就可以賺回來了」等語。

同話術詐騙前後超過10次以上，兩、三年間總受騙金額高達6,000萬元。而當被害人身上可動用的現金存款、股票債券都已變賣之後，無力再繳付詐騙集團索討之款項，此時詐騙者即鼓動被害人將其持有之不動產出售變現，或是設定抵押貸款。此時，為順利辦理不動產移轉登記或抵押貸款，詐騙集團成員即覓洽與之合作的地政士或公證人出面協助辦理⁵。最後，被害人將房產移轉或設定抵押予詐騙集團配合之金主，所獲得之售屋款或抵押後之借款又再交給詐騙集團，導致被害人不僅無法將手中之殯葬產品出售，反莫名揹負龐大債務，後悔莫及。上述施以詐術（包括但不限於靈骨塔，其他未上市股票、境外基金等投資商品之詐欺類型亦屬常見）使被害人受騙上當後，將不動產變現，再轉手交付現金給詐騙集團成員之情形，才是台灣當今社會主流的詐騙模式，類如上述專以假冒身分、假意出售不動產為餌行騙之日本地面師案例，反而較為罕見。而台灣詐團係誘使被害人出售房產以騙取售後款或抵押借款之現金模式，即與日本地面師之操作手法不全然相同，但縱使如此，不動產移轉或抵押設定依然是整體詐騙計畫之一環，將台灣詐團上述犯罪手法冠以廣義地面師之稱呼，似無不可。

然而，本案中所使用之犯罪手法，又與台、日上述模式有別，本案詐團犯罪者主要係以掠奪不動產或以獲取不動產所生之利益為目的（犯罪手法詳後述）而為之，似乎又更貼近了「地面師」之本質。且其中所牽涉不動產移轉設定過程與監理等諸多問題，又較上述台、日兩犯罪模式更為繁雜、牽涉層面更廣，茲說明如後。

參、本案事實探討與法律分析

一、本案事實⁶與一審判決簡要理由

被害人仲先生本無兒女⁷，自106年7月起即獨居於某護理之家。在107年間將其所有的一塊土地提供與某建商進行合建，並將該土地信託與銀行管理。但仲先生於108年間離世當時，無繼承人，僅由有一乾女兒吳女，然亦未留有遺囑指示遺產分配等事宜。當地許姓里長（下稱許里長）得知上開消息後，旋將此訊息轉告詐欺集團主謀蔡桑。許里長與蔡桑因此謀議偽造仲先生遺囑，以掠奪仲先生上述土地合建之分潤利益。蔡桑選擇偽造的方式為「代筆遺囑」，依民法第1194條規定代筆遺囑必須符合「由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證

註5：本文在此稱「覓洽與之合作的地政士或公證人出面協助辦理」並非指所有辦理相關業務之地政士或公證人對於詐騙集團施以詐騙手法等情必然知情，相關專業人士亦有可能在毫不知情之下協助辦理，其等可能認為僅係其眾多登記案件之一，未曾察覺有何異狀。

註6：本案事實之相關涉案被告全名雖已經揭露於公開裁判書中，然本案目前尚處於二審審理之階段，全案尚未定讞。為維護涉案當事人之個資，併審酌本文引用裁判書內容時所需之必要範圍、程度，於引述時仍將相關涉案當事人全名遮隱或改寫。讀者如有需要，可自行參照原判決書之記載。

註7：「仲先生案」為本案諸多相類似之犯罪事實其中一部份，由於其他部分之犯罪事實與仲先生案相似，法律評價亦無特殊不同之處，故僅以「仲先生案」為本案討論之代表案例。

人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之」之要件。故由許里長覓得仲先生之乾女兒吳女，再委由鄧姓里長（下稱鄧里長）擔任見證人。後由蔡桑即撰擬日期為「107年6月15日」、內容略為：「立遺囑人仲先生位在…地號、建號…及前開信託契約書乙份內委託人應有之權利義務及上述房地範圍由受遺贈人一人獨得。上開遺囑由仲先生口述，由見證人兼代筆人鄧里長筆記、宣讀、講解，經立遺囑人認可後與見證人同行簽名。」等語之假遺囑一份，由吳女在假遺囑之「受遺贈人」欄位上簽名，而鄧里長則在「見證人兼代筆人」欄位簽名、許里長與另一人頭在「見證人」欄位簽名，以此方式共同偽造偽造仲先生之代筆遺囑。

然而，光有這份代筆遺囑是不夠的。蓋因本案之前另一相似案件中（即判決書所載第一個犯罪事實【陳○英案】，下稱前案），蔡桑就曾經拿著以上開相同方式偽造的代筆遺囑，前往地政機關申請辦理遺贈繼承登記。惟遭當時之地政機關承辦公務員質疑此代筆遺囑之真實性，因而拒絕受理。該承辦公務員並向蔡桑稱需有公證人之認證，以強化遺囑的憑信性。故在前案，蔡桑即曾轉向具有律師資格、當時擔任民間公證人之蔡公證人諮詢應如何為後續之處理，蔡公證人即指導蔡桑撰寫一份聲明書，聲明上述代筆遺囑內容為真實、為立遺囑人陳女所親立等情事，後再由蔡公證人針對該聲明書進行「認證」。地政機關在收受蔡桑補陳之上開經認

證聲明書後，旋通過審核，將該案之被害人陳女所持有之不動產，移轉登記與蔡桑所尋覓的人頭繼承人，而後再透過不動產抵押設定套取現金。

因此，有了前案的經驗，此次在仲先生的案件中，蔡桑也計畫如法炮製，而直接對蔡公證人坦言前案之遺囑係經偽造，並向蔡公證人提出邀約，以遺產實際獲利之10%作為對價，由蔡公證人負責針對爾後案件之「聲明書」進行認證，以利通過地政機關之審核。雙方議定後，蔡桑、許里長、吳女與其他事先安排之人頭於110年10月5日共同前往蔡公證人之事務所，在事務所內提出上述經偽造之仲先生之代筆遺囑，並依前案之方式再撰擬一份聲明書，該聲明書上記載略以「一、立遺囑人仲先生…於民國107年6月15日所立遺囑…上之簽名及用印，確實為仲先生本人親身為之，並經見證人…見證確認。二、系爭遺囑上聲明人等所留存之簽名及用印，亦皆為聲明人…等親自為之。三、聲明事項皆據實陳述，決無匿、飾、增、減，如有虛偽或其他不法情事，願受有關法律之制裁。」等語，由擔任該偽造遺囑見證人之人頭，各自於聲明人、見證人欄位上簽名，後由蔡公證人對此聲明書進行認證並做成不實之認證文書。此外，因仲先生無合法繼承人，依法需選任遺產管理人始能辦理遺贈程序。故蔡公證人又指導蔡桑，由吳女委任不知情之林律師擔任此案之遺產管理人。林律師受委任即向法院提出上述不實內容之代筆遺囑、由蔡公證人認證之不實聲明書等文件，向法院聲請選任遺產管理人。法院承辦之司法事務官因見有代筆遺囑、經公證人認

證之聲明書而誤信吳女即為真實之受遺贈人，遂裁定選任林律師為遺產管理人。嗣後，林律師再以遺產管理人之身分前往銀行領取仲先生之銀行存款2萬餘元及建商所給付之合建分潤款1,738萬元後，交付給吳女，吳女再與蔡桑、蔡公證人與上述相關人頭等人分潤，以此方式共同詐欺取財得手。

本署檢察官調查後認定詐騙集團主嫌蔡桑涉犯刑法行使偽造私文書、公文書（第210條、第213條、第216條）、三人以上共犯詐欺（第339條之4）等罪嫌，並與蔡公證人共犯貪污治罪條例之非公務員對於公務員違背職務行為期約、交付賄賂罪嫌（該條例第11條第4項、第1項）；至於蔡公證人則除與蔡桑共犯上述偽造文書、共同詐欺等罪嫌外，另犯貪污治罪條例之公務員違背職務行為期約或收受賄賂罪嫌（該條例第4條第1項第5款），並於113年11月12日提起公訴。

起訴後，蔡桑在審理庭上認罪，而蔡公證人則堅辯稱自己對遺囑經偽造、聲明書內容不實等情均不知情，且所謂之「認證」僅係認證見證人的聲明書、聲明人的簽名是否為真正，認證範圍不涉及聲明書內容之真實性云云。但北院審理後認定，蔡公證人在認證仲先生案的聲明書時，未向擔任人頭之見證人解釋或說明聲明書意旨，僅任由人頭之見證人自行瀏覽後即要求簽名，亦未向許里長與鄧里長質問該二人為何同時是仲先生案與前案之見證人。又蔡公證人在認證兩案聲明書之時間僅隔約3月，依其在偵查中供稱自己一年認證代筆遺囑案件至多5至6件，則其對於許、鄧二人必有印象，卻沒有加以確認為何會有如此重疊與巧合，僅要求其等簽名，

上述種種跡象讓北院認蔡公證人之舉措與常情不符。再基於卷內其他證據顯示，蔡公證人在上述仲先生案與本案其他眾多相類似之起訴事實中，主觀上均知悉各該遺囑係經偽造，且各該聲明書內容均不實，故蔡公證人上述辯稱自己僅針對「聲明書上之簽名為真正」為認證，不知遺囑與聲明書內容為虛偽云云，均不可採信。據此，北院於114年7月4日分別判處蔡桑與蔡公證人各應執行有期徒刑14年、25年。

二、本案相關法律問題之分析

（一）本案公證人「認證」之客體究竟為何？

細譯起訴事實與裁判理由，首要釐清的是，本案蔡公證人所認證之對象或客體，並非「遺囑」本身，而是針對遺囑所另外製作之「聲明書」。換言之，本案並非公證人對代筆遺囑進行認證，而係對一般之私文書（即聲明書）進行認證。為何蔡公證人不對本案遺囑進行認證？蓋依公證法第100條、第101條第1項規定，公證人認證文書，應作成認證書；公證人認證私文書，應使當事人當面於私文書簽名，或承認為其簽名，並於認證書內記明其事由。又依公證法施行細則第72條第1項規定，認證文書，公證人應詢問請求人是否瞭解文書內容，並於認證書內記明其事由及認證之方法。是以，遺囑雖可由公證人進行認證，但因其屬私文書，遺囑認證需依上開法定程式進行，由公證人使立遺囑人承認其遺囑上之簽名，並由公證人詢問、確認立遺囑人是否瞭解文書內容後，於認證書內記明事由，對遺囑之認證始生效力。而本案立遺囑人仲先生於認證當時早已離世，

公證人不可能就此遺囑進行上述之法定認證程序。也因此，本文認為，地政機關承辦公務員在前案要求蔡桑需取得遺囑認證，始能證明遺囑之真實，可謂是不可能之任務。而蔡公證人指導蔡桑撰寫「聲明書」，再就此聲明書進行認證，即有取巧規避上開認證法令之嫌疑。

接下來的問題是，公證人可否對這樣的聲明書進行認證？此問題的思考層次應拆分為二。首先，上述聲明書之內容為「一、立遺囑人仲先生…於民國107年6月15日所立遺囑…上之簽名及用印，確實為仲先生本人親身為之，並經見證人…見證確認。二、系爭遺囑上聲明人等所留存之簽名及用印，亦皆為聲明人…等親自為之。三、聲明事項皆據實陳述，決無匿、飾、增、減，如有虛偽或其他不法情事，願受有關法律之制裁。」等語，從此聲明書之內容可知，聲明人並非仲先生本人，且仲先生於撰寫上開聲明書時業已死亡，公證人如依上述公證法、公證法施行細則等相關規定對該聲明書認證，亦無從通知仲先生到場，確認聲明書中所指「立遺囑人仲先生…於民國107年6月15日所立遺囑…上之簽名及用印，確實為仲先生本人親身為之」等節是否為真，故依公證法施行細則第74條規定，請求認證之文書內容無從查考或不明，請求人仍堅請辦理並記明筆錄者，公證人得予認證，但應於認證書註明：「本公證人僅認證文書內○○○簽名（簽章）真正（或繕本、影本與原本、正本對照相符），至其內容，不在認證之列」等字句，以促當事人及接受文書者注意。依上開法令，蔡公證人在不知悉聲明書所載內容為虛偽之情況下，雖非不得就此聲明書循上開規定進行認

證，但因已加註不對其內容真實與否為認證等語，故其認證之客體僅為聲明書上之「聲明人與見證人簽名為真」，不擴及「聲明書內容（即「立遺囑人仲先生…於民國107年6月15日所立遺囑…上之簽名及用印，確實為仲先生本人親身為之」之事實）」，換言之，蔡公證人在不知內容不實之情況下縱為此認證，亦無從使本案之代筆遺囑或聲明書上之記載內容同受認證效力而可被認定為真實。

再者，經法院審理認定，本案蔡公證人於認證當時，主觀上已知悉上述之代筆遺囑係屬偽造，亦即認證書所載之內容為不實，則蔡公證人在此情形下是否仍可針對本案上述聲明書進行上述之形式上認證（即僅認證聲明書上之簽名，併透過加註不使認證效力擴及實體內容）？法院在此持否定意見。判決意旨明白指出「…蔡公證人明知依公證法第70條、第107條規定『公證人不得就違反法令事項及無效之法律行為，作成公證書。』、『認證，除本章有規定外，準用前章公證之規定』，惟蔡桑於完成『陳女士案』後，即自行基於對公務員違背職務行為期約賄賂之犯意，向蔡公證人告知『陳女士案』之代筆遺囑係陳女士死亡後偽造，往後若有類似文書需要進行認證，希望以遺產實際獲利之10%作為對價，請蔡公證人以民間公證人身份加以認證，以利案件遂行，蔡公證人竟罔顧公證法相關規定而應允之…」換言之，法院並非認為這樣的認證在形式上有什麼違背程序或規定之情事，而係認為，依據公證法上開總則性之規定，公證人主觀上既然知道認證之內容為虛偽不實，不僅不得對聲明書之實體內容為認證，亦不得對該聲明書上之簽名進行形式上認證。簡言之，內容不實之聲

明書顯係違背法令且為無效之法律行為，公證人在主觀上知悉內容不實之情況下，對此聲明書根本「不得為任何認證」，當公證人「明知或可得而知」聲明書內容不實時仍為認證，即便形式上符合簽名認證程序，其行為已違反公證法不得就違反法令事項作成公證書之總則性規定。綜上，關於本案認證客體與適法性問題之判斷與思考，本文提出以下3點結論：

- 1.本件認證之客體並非「遺囑」本身，而係對於簽名人到場承認該聲明書上之簽名為真正之認證，故此認證書無法證明遺囑內容為真實。
- 2.本來，聲明書所載之內容縱非事實，如公證人於認證時主觀上對此不知悉，或無從知悉，仍可針對聲明書上之簽名進行認證，然依法應於認證書上註明：「本公證人僅認證文書內○○○簽名（簽章）真正（或繕本、影本與原本、正本對照相符），至其內容，不在認證之列」等字句，以促當事人及接受文書者注意。
- 3.但如若公證人自始明知或可得而知聲明書所載內容不實或明顯違反法律規定、違反公序良俗，針對此聲明書，公證人即不得為任何認證（縱使僅認證簽名且併為上開註記亦不得為之）。

（二）本案地政機關為何改變態度，對認證書放行？

承前所述，本案蔡公證人不得針對上述聲

明書進行認證，縱使認證，其認證效力所及之範圍亦僅有聲明書上簽名為真正，尚不及於聲明書上所載之相關遺囑內容。則何以原先質疑遺囑真實性之地政機關承辦公務員，會改弦易轍認定此聲明書可證明遺囑之真實，而受理辦理登記？即成問題。

以臺北市政府公告申請遺贈登記所應備文件為例，申請遺贈登記應提出遺囑。而當申請人提出遺囑時，地政機關對此遺囑是否有實質審查「義務」與「權限」？此事涉地政機關相關公務員行政上與法律上之責任。按如登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；依第1項第3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理，土地登記規則第57條第1項第3款、第2項定有明文。從上開條文之文義解釋可知，地政機關辦理繼承登記時，如相關當事人對於繼承涉有私權糾紛時，地政機關公務員依法即應為駁回登記申請之處分，於此並無裁量餘地。故或有據此推認，地政機關對於私權糾紛既無介入、判斷之義務，則對於遺囑本身或證明遺囑內容之相關文件是否為真正，亦應無實質審查之義務，除非有明顯可辨識之錯誤或虛假，否則僅需形式審查其遺囑或相關文件之格式是否齊備、外觀是否合法即足。

然此問題在司法實務上之見解卻莫衷一是。早期見解如臺灣高等法院高雄分院於90年上易字第175號民事判決中持否定看法⁸，

註8：臺灣士林地方法院102年度重家訴字第2號民事判決亦同此見解。

認為地政機關對於繼承文件僅採形式審查，不涉及真實性之實質審查，該判決意旨謂「…地政機關辦理繼承登記時，均僅形式上審查是否檢具繼承權拋棄書，並未就是否於法定期間內拋棄繼承、是否有向全體繼承人為之、該拋棄繼承書是否為真正等事項為實質審查…」。然而，近期見解則似有變更，如臺灣士林地方法院即以111年度簡字第196號刑事判決即認為，地政機關對於遺囑除形式上審查要件、格式之外，對於遺囑是否為真實亦有實質審查義務，其謂「…本案地政機關辦理繼承登記及遺贈登記，除形式上之管轄權審查、申請人資格、代理人及代理權是否需具備、申請書是否符合法定程式及法定文件是否齊備、登記原因與證明文件是否相符外，尚須審查文件之真偽、法律行為、法律事實及是否有抵觸強制或禁止規定或權利有無爭執等實體事項…」等語。

但本文認為，土地登記實務對於上述問題縱使長期傾向採形式審查，惟按行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意，行政程序法第36條定有明文。在本案涉及『非親屬遺贈』且立遺囑人已死亡之特殊情事下，地政機關若僅因見有公證人對『聲明書簽名』之認證即予放行，實屬對公證法之認證效力有重大誤解。蓋認證簽名並不同於擔保文書實體內容之真實性，地政機關本於職權調查之義務，應依職權命申請人提出更詳盡之補正說明，且依其補正說明進而為准駁依據而非僅作表面格式之審查。

惟不論各方對於「地政機關對遺囑是否有無實質審查義務」此議題上採何立場，對於地政機關有「權力」審查文件真實性，則應

無反對見解。蓋公務員本有依法行政之職責，其於審視申請人提出之文件時，有判斷是否有重大明顯錯誤或虛偽之權力，自不待言。且公務員如已主動發現文件有虛偽情事，更應拒絕受理並向刑事偵查機關告發。也因此，土地登記規則第57條第1項第4款始規定，逾期未補正或未照補正事項完全補正，地政機關亦應以書面敘明理由及法令依據駁回登記申請之事由，亦即地政機關可依據此條規定要求申請人補正遺囑真實性之證明文件，如未補正，地政機關即應駁回申請。如前所述，依北院於本案判決中之記載，本案正是因前案（陳女案）申辦時，地政機關公務員主動質疑遺囑真實性，並要求蔡桑須提出公證人之公證或認證文書始能受理，蔡桑始與蔡公證人接觸並聯手為本案犯行，且事後亦由臺北市政府地政局主動向檢警告發而啟動偵辦，此均能佐證地政機關承辦公務員確有權力對於遺囑等申請文件進行真實性之查核。

但問題在於，如果地政機關公務員對於遺囑之真正已生懷疑，為何經蔡桑提出上述聲明書，即能對遺囑之真實性釋疑？如前所述，暫不論本案公證人本身已屬犯罪集團成員，其所為之認證顯不可信，上述「認證」本身亦不足以證明本案遺囑為真正，地政機關既已對本案遺囑產生質疑，何以會採信此無佐證效力之「認證書」，進而准許登記，實非無疑。承辦公務員究竟是如何陷於錯誤，因法院未於判決書中載明，致使我們無從得知相關細節。故本文僅能推測，或有可能係因承辦公務員對於上述之「聲明書」所認證之效力與範圍未能正確認識，對「認證」之法律概念不熟稔，亦或有可能是承辦

公務員認為已有公證人提出「認證」為其背書，即認已可佐證遺囑真正性。

事實上，本案其他犯罪事實之受害繼承人（非仲先生案，而係本案其他相類似事實之被害繼承人），確曾就此對地政機關提出民事損害賠償之告訴，經臺灣士林地方法院以112年重國字第3號民事判決判臺北市士林地政事務所應賠償1,613萬餘元。然法院之所以判決地政機關應負賠償責任，主要理據係依土地法第68條第1項前段之規定，即「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任」。依該條文議解釋，地政機關在類此案件上負「無過失責任」，即不論地政機關之承辦公務員對於審查遺囑文件之真偽是否有故意或過失，地政機關均應負起賠償責任（最高法院110年度台上大字第3017號裁定意旨可資參照）。故法院雖就本案進行判決地政機關應賠償，然未提及地政機關承辦公務員對於遺囑與相關文件是否應實質審查，又如認應予審查，審查密度究竟為何。

惟無論如何，本案之爆發，對於地政機關在辦理相關登記之業務上無疑敲響了一記警鐘，對於相關監理機制亦應重新架構與檢視。此案件迫使地政機關承辦公務員對「公證人」、「公證」、「認證」等相關法律制度與效力，需有更全面且精確的理解，期盼地政機關以此為戒，對於相關認證文書之審查機制，更趨嚴謹。

肆、監理機制的亡羊補牢——代結論

平心而論，「台版地面師」一案如放在台

灣各類刑事犯罪的大數據、大架構下來觀察，此類犯罪手法並非屬於特別高深、精密之犯罪模式，其充其量僅為偽造文書、詐欺之一般慣用手法。但此案暴露出的核心問題，首先是「資訊不對稱」，亦即地政機關、公證人與詐騙集團成員之間形成了資訊「斷層」，這種「斷層」展現於地政機關缺乏對詐騙手法辨識能力、對於與過去素行不良之公證人未建立列管之「黑名單」，而公證人對於相關戶政與地政資訊的取得受限於個資法而未能充分掌握等諸多面向上；此外，專業人士對於執業倫理意識越趨薄弱也是嚴重問題。為重新打造精密的監理架構，本文建議不妨從以下幾個方向重新思考：

（一）建立「非親屬繼承或遺贈」之自動預警機制

針對無人繼承、由非親屬所進行「遺贈登記」或「代筆遺囑」之案件，地政系統應將之列為「高風險案件」自動標記。此類案件應強制啟動雙重驗證，例如由地政機關主動函請戶政機關核對立遺囑人之親屬關係，或與稅務機關勾稽遺產稅申報異常狀態。且地政機關應與戶政系統亦應強化雙向連結，針對獨居高齡、無子嗣之不動產所有權人，建立更嚴格的異動通知機制。當此類不動產涉及權利變更申報時，應即時透過簡訊、電子郵件或其他數位管道通知受贈人以外之利害關係人，或建立隨機、實體查核、示警之機制。

（二）推動跨機關資訊即時調取查詢機制

應使地政機關能即時連線至「中華民國公證人公會全國聯合會」之認證資料庫。透過API（Application Programming Interface，應用程式介面）串接，API的作用是讓這兩個原本

不相通的系統，能夠「自動化」且「即時」地交換資訊，而不需要公務員手動打電話、發公文或登入另一個網站查詢。透過這樣的系統介面，地政機關公務員可隨時線上查驗認證書真偽，以及該「認證客體」究竟是文書內容本身，還是僅為簽名真正。蓋透過API串接時，傳輸內容須包含「認證事由」與「備註條款」，讓地政機關即時辨識公證人是否加註了「僅認證簽名，不含內容」等關鍵字眼，從技術面強制消弭法律認知的落差，避免公務員再次發生因對法律概念誤解而輕易放行的情事。且尤其是當地政機關面臨千萬元的國家賠償風險時，建立API串接與加強審查就不只是行政效率問題，而是降低機關財務風險的必要手段。

（三）強化對專業人士之懲戒制度及建立「誠信風險」之大數據管理

本案不僅揭示了地政機關對遺囑及相關文件審查密度的不足，更反映出專業人士職業倫理淪喪的嚴峻現狀。本案當事人兼具律師與公證人雙重身分，本應守護法治，然近年來律師淪為詐騙集團洗錢、滅證幫兇，甚至利用閱卷權利串供之情事屢見不鮮；少數公證人或地政士亦在不法利益的強大誘惑下，成為犯罪集團移轉詐騙所得不動產之工具。當少數專業人士選擇與犯罪集團站在一起時，我們不能再寄望於道德勸說，最有效的監管方式，就是擴大並強化「除名」懲戒，將其徹底逐出專業領域。

按律師法第101條第1項及公證法第54條之規定，律師與公證人（含民間公證人）之懲戒處分均設有由輕至重之階層化設計。然而，觀察實務裁處現況，最重之「除名」或

「撤職」處分適用比例極低。以法務部律師查詢系統近一年數據為例，53件懲戒案中僅3件除名，且多侷限於受處分人觸犯重大刑案之情形。此種「重罪始除名」的趨向，導致懲戒制度在面對專業倫理潰敗時，難以發揮應有的淨化功能。在律師專業方面，自刑事訴訟法賦予辯護人羈押庭閱卷權後，屢見律師濫用閱卷權或偵查在場權，將偵查秘密非法外洩以協助被告申證或滅證。此類行為嚴重妨害司法公正，本屬重大違反倫理之行為，然實務上即便經法院判刑，懲戒委員會往往僅課以「停止執行職務」或「研習倫理規範」之處分。對涉案律師而言，停職期間仍可將案件轉由他人代辦，處分期滿後即可重操舊業，其懲戒實效與示警作用微乎其微。

不僅律師界存在懲戒偏輕之困境，受國家託付公權力的公證人制度亦然。自民間公證人制度施行多年以來，實務上的懲戒紀錄顯示出高度的「輕處分慣性」，多數案件僅止於申誠或罰鍰等行政裁罰，極少觸及最嚴厲的汰除處分，反映出懲戒力道與專業違失間的嚴重失衡。此現象揭示了在「台版地面師」此類詐騙案中，公證人雖身處防詐第一線，其後端的監督與汰除機制卻未能發揮應有的震懾效果。且公證人作為「在野法曹」，若其僅甘於擔任「簽名見證機器」，無視明顯的犯罪紅旗（如短時間內重複出現相同的見證人、非親屬的大額遺贈），則其職能已與一般見證人無異，使公證人制度對於社會之保護功能盡廢武功。而當部分公證人將「僅認證簽名」作為規避審查義務的免死金牌，而懲戒委員會又未能對其「應注意

而未注意」的重大違失課以撤職之責時，公證公信力無異於向詐騙集團棄守，使預防公證的初衷形同虛設。綜上所述，法務部、律師懲戒委員會及公證人懲戒委員會應對此現狀有深刻認識。在當前法律服務環境漸趨複雜之際，應積極動用「除名」或「撤職」等嚴厲手段，遏止少數不肖專業人士觸踏紅線。唯有落實汰除機制，不讓違規者躲在專業特權的保護傘下，以敗壞全體律師與公證人名聲為代價追求私利，始能維護司法專業群體的尊嚴，確保兢兢業業之從業者不致無端背負社會罵名。

此外，除了上述強化懲戒除名制度外，本文建議應整合法務部懲戒紀錄與地政司從業管理資訊，建構所謂的「專門職業人員執業風險監測系統」，亦可稱為「誠信資料庫」。亦即透過大數據演算法，針對曾有違法紀錄或密集參與權利爭議案件之專業人士進行量化標記。當該類人員代理不動產登記案件時，地政系統應自動觸發「強化審查機制」，要求代理人提供更詳盡之金流證明或契約真意說明，將行政審查由被動的書面查驗提升為主動的預警查核。此機制不僅能優化行政資源分配，更能藉由科技執法，有效遏止不法專業人士利用資訊不對稱遂行脫法

行為。至於「專門職業人員執業風險監測系統」之建立不可避免地觸及個人資料使用等法律層面的問題，但基於維護不動產交易安全之「重大公共利益」，地政司與法務部自可依據個資法第15條或第16條所定之「執行法定職務必要範圍內」、「為維護國家安全或增進公共利益所必要」等事由，透過建立黑名單預警指標。此設計並非對特定律師或公證人為有罪推定，而是基於風險導向之管理原則（Risk-Based Approach），對高風險案件採取差別化之行政審查密度，以達成行政效能與維護公共利益之平衡。

「台版地面師」案為臺灣社會敲響了沈重的警鐘，地政機關之監理密度固然存有重新檢討之必要，然更深層的危機在於專門職業人員職業倫理的崩解。當法律賦予律師、公證人與地政士之專業特權，未轉化為守護公義的利刃，反而淪為遮掩不法、規避國家追訴之犯罪工具時，受損的不僅是無辜民眾的財產，更是整體社會對法律制度的信賴。面對詐騙犯罪猖獗之現況，我們不應僅止於行政程序的防堵，更應嚴肅正視專業人士自律機制的失能。唯有落實嚴格的懲戒與汰除機制，始能使臺灣擺脫詐騙陰霾，重建一個法治透明、專業誠信的社會環境。