

地政士必備

防詐技能攻略

代辦案件關懷 原來這樣問





地政士的角色與責任



- 地政士扮演橋樑角色，協助民眾完成登記，也承擔守護民眾財產安全的責任。當發現疑似詐騙徵兆時，地政士的提醒和判斷可能是阻止悲劇發生的關鍵。
- 內政部要求地政士加強自律，恪遵倫理規範，代辦過程中配合實施關懷提問機制，維護職業尊嚴與榮譽。





詐騙風險評估流程



接案前判斷

確認身分，判斷高風險族群



風險評估

詢問借款用途與資金流向



風險揭露與自保

說明詐騙態樣並紀錄



拒絕代辦

協助通報為高風險案件





接案前判斷



- 01.** 對於年齡高、無貸款的人突然要借錢、頻繁跟銀行借錢又跟私人借貸的客戶多加瞭解。

- 02.** 明明信用良好的人，可以透過向銀行辦理低利率（利率 3%上下）借款，卻突然同意辦理「利率極高、條件極苛（例如預扣多期利息、預扣「違約金」、高額中介費）」之貸款。





風險評估與紀錄



- 詢問客戶的借款用途、資金流向、用途是否明顯偏離常情或刻意隱瞞家人。
- 客戶是否語氣遲疑、回答矛盾、迴避問題。
- 客戶是否情緒緊張、焦慮或頻繁查看手機。
- 客戶是否有不合理的要求急迫辦理。
- 參與貸款人員刻意錄音、錄影或要求當事人簽署之詐騙免責聲明書。



風險揭露與自保



當我發現客戶說辭矛盾、覺得可疑時，可以進一步詢問求證並記錄，並向客戶說明詐騙態樣、法律風險。

以上紀錄未來可作為拒絕代辦或通報的證據，保護我自身權益。



拒絕代辦

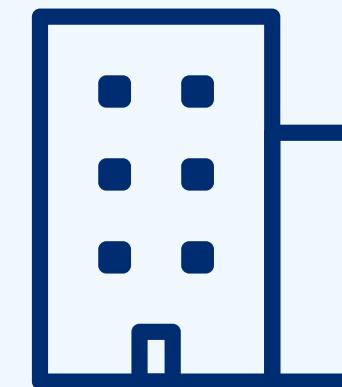


- 拒絕代辦，以詐騙高風險事件協助通報地政機關或警察機關。
- 諮詢通報資源：



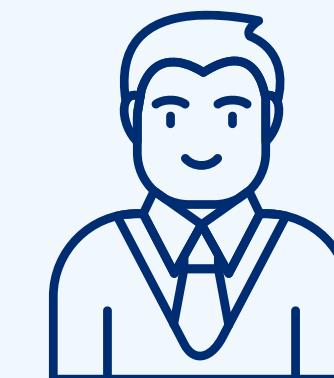
警察單位

撥打 110、165 反詐騙專線或前往附近派出所報案



地政機關

撥打地政事務所電話或就近前往附近地政事務所諮詢



地政士公會

向所屬公會諮詢



識 詐 提 問

正當性原則

讓對方知道這是規定流程，不是針對他

保護性原則

讓對方感受到是在幫他避開風險，不是阻礙他

尊重原則

不使用質疑語氣，用詢問式合作語句取代盤查式問題

見微知著原則

透過自然對話發現矛盾與異常，而非單一提問





常見問答

Q1: 我只負責送件，不參與契約內容，當地政事務所關懷提問時，義務人說不清楚契約內容且無辦理「預告登記」、「信託」意願時，我會違反地政士法第 26 條嗎？

A1：會的，地政士在代辦業務中，應對當事人詳細說明辦理相關登記之緣由、影響。

Q2: 代辦完的私人設定案件後，客戶始驚覺遭詐騙，說我對其設定契約書各項約定內容都沒有說明時，我會有違反地政士法第 26 條嗎？

A2：會的，理由同前。

Q3: 如果我被認為疑似涉案，會怎樣呢？

A3：直轄市、縣（市）政府會安排業務檢查，並依地政士法規定查處懲戒。



“

面臨壓力可依賴公權力協助,避免單打獨鬥。
不用激怒民眾,也能表達我們的專業立場。

”



詳細資訊請參考

地政局出版

《地政士防詐必備技能攻略》手冊

歡迎屆時向地政事務
所或公會免費索取



COMING
SOON

簡報結束

感謝聆聽！