

# 南 投 縣 政 府 1 1 4 年 度 研 究 報 告

## 智慧便民政府下之地政士定位



服務單位：南投地政事務所  
研究人員：黃華實

中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 6 日



南 投 縣 政 府 114 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	智慧便民政府下之地政士定位
研究單位及人員	南投地政事務所 研究人員：黃華實
研究起迄年月	113 年 9 月至 114 年 2 月
研究緣起與目的	地政工作為庶政之本，又與民眾財產權益息息相關，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；惟現今政府亦以便民服務工作為己任，致生地政士工作權與政府便民服務工作抗衡之疑慮。因政府信賴地政士於保障不動產交易安全之地位，於不動產交易重要環節部分均導入地政士服務，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。
研究方法與過程	本研究未能以問卷等形式得知地政士業者真正之想法或實際執業情形，亦難以確切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形，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。
研究發現與建議	在網路便民服務的時代，地政士的角色不僅限於傳統的行政與法律工作，還可以向顧問、教育、資訊提供者等多元方向延伸。透過數位化與線上服務，地政士不僅能提升自身的專業形象，也能在競爭激烈的市場中找到新的業務增長點，從而不斷拓展自身的定位和價值。要在競爭激烈且業務需求萎縮的環境中保持優勢，關鍵在於創新、專業化、數位化及良好的客戶關係管理。保持與時俱進，靈活應對市場變化，以期在困難的情況下仍能持續維持經營規模。
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金



## 目錄

壹、緒論.....	1
一、研究動機.....	1
二、研究目的.....	1
三、研究限制.....	1
貳、地政士之業務範疇及功能.....	2
一、土地登記.....	2
二、不動產的相關法律事務諮詢.....	2
三、地籍調查與測量.....	2
四、土地及不動產的估價與評估.....	2
五、規劃與分區.....	2
六、協助處理徵收與補償.....	3
七、不動產買賣、融資的中介與代理.....	3
八、協助辦理不動產相關訴訟事宜.....	3
參、網路便民服務下的地政士定位.....	3
一、內政部數位櫃臺服務.....	4
二、地政士定位.....	6
肆、地政士未來之展望.....	9
一、差異化與專業化.....	9
二、數位化與自動化.....	10
三、強化品牌與口碑.....	10
四、拓展服務範圍.....	10
五、持續學習與進修.....	11
六、建立忠誠客戶群.....	11
七、積極拓展市場.....	11
伍、結語.....	12
一、數位化服務平台建設.....	12
二、結合大數據與人工智慧.....	12
三、專業領域拓展.....	13
四、提升品牌形象與專業認證.....	13
五、跨領域合作.....	13
參考文獻.....	15



## 壹、緒論

### 一、研究動機

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。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。

### 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，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 月起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真正之想法或實際執業情形，亦難以確切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形，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。地政士業務主要從事與不動產(土地和建築物)相關的法律、行政事務和服務工作。其主要的業務範圍和功能包括：

### 一、土地登記

地政士負責辦理土地及不動產的登記、變更、遷移等手續。比如：買賣、贈與、繼承、設定、分割等事務，確保不動產登記的合法性和正確性。

### 二、不動產的相關法律事務諮詢

提供關於土地、建築物買賣、租賃、設定、繼承等方面的法律諮詢服務，幫助客戶了解和解決涉及不動產的法律問題。

### 三、地籍調查與測量

負責協助測量土地的邊界，確定土地面積，並根據政府規定辦理土地的鑑界、分割等事宜。

### 四、土地及不動產的估價與評估

對不動產進行評估，計算土地或建築物的市場價值，提供交易、設定、繼承等所需的估價報告。

### 五、規劃與分區

協助辦理土地開發、土地使用變更、城市規劃、土地分區等方面



的行政程序和申請手續，確保土地開發符合相關法規。

#### 六、協助處理徵收與補償

處理政府徵收土地的事務，包括提供徵收補償等相關服務，確保土地所有人的權益受到保護。

#### 七、不動產買賣、融資的中介與代理

地政士可以作為買賣或租賃不動產的代理人，協助客戶完成各種交易和協議的簽約。

#### 八、協助辦理不動產相關訴訟事宜

在涉及不動產的爭議和訴訟時，地政士可以協助準備相關資料和證據，協助當事人應對法律程序。

總體來說，地政士在其中不僅扮演著重要的角色，其功能涵蓋了從不動產登記、估價、法律諮詢，到行政程序的辦理等多方面，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，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，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任」；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，主要以保障不動產相關事務的合法性和法律效力為目的。

#### 參、網路便民服務下的地政士定位

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看，資訊科技的發達已改變民眾生活型態，「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，以達一站式服務智慧型政府目標，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，或申請印鑑證明，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，如：拋棄、設定(限抵押權登記且抵押權人為金融機構，並使用特定系統申請者)等 26 種登記項目，案件申請及相關文件全部都需以網路電子化方式辦理，修正之全程網路申請登記項目及其實施日期，內政部業以 113 年 10 月 24 日台內地字第 11302654782 號公告，新增修正的全程網路申請登記項目，自 113 年 11 月 1 日起實施。

### (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 月內政部再推辦 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。

#### (五)抵押權線上申辦系統

自 113 年 11 月 1 日起實施抵押權線上申辦系統提供金融機構抵押權線上申辦服務，利用地政司「數位櫃臺」系統及「抵押權線上申辦系統」入口網的網路申辦服務。

### 二、地政士定位

在網路便民服務的背景下，地政士的角色和定位正在發生變化。隨著數位化進程的加速，地政士可以透過線上平台和工具，不僅提升業務效率，也能在競爭激烈的市場中找到新的商機與價值。以下是幾個地政士在網路便民服務中的定位：

#### (一)數位平台的專業顧問

##### 1. 線上專業諮詢：

地政士可以在網路平台上提供即時的線上諮詢服務，解答客戶在土地、房地產、產權登記等方面的疑問。例如，通過網站、app、或即時通訊工具提供專業意見，協助客戶解決各類問題。

##### 2. 客製化服務：

基於大數據和 AI 技術，地政士可以根據客戶的需求和背景提供個性化的解決方案。例如，針對不同的土地規劃、

交易需求等，地政士可提供量身定制的建議，進一步提升服務質量與客戶滿意度。

## (二)資訊平台的核心角色

### 1. 數位檔案管理與查詢服務：

地政士可以利用網路平台提供土地登記、產權查詢等自助服務，讓客戶能夠隨時在線查詢相關資料，減少繁瑣的流程。例如，可以提供土地登記狀況查詢、地價資料查詢等服務。

### 2. 提供最新法規與政策更新：

在網路平台上，地政士可以發布有關地政相關的最新法規、政策和市場變動信息，讓民眾及業界專業人士隨時掌握資訊。

## (三)線上文件處理與交易支持

### 1. 數位化登記與交易服務：

隨著政府推動數位化，地政士可提供線上協助處理土地登記、房產過戶等文件，讓客戶能夠更便捷地進行交易。透過網路平台，地政士能加速文件流轉，節省客戶的時間。

### 2. 電子簽名與遠端公證：

借助線上電子簽名系統，地政士能協助客戶進行線上簽署文件，實現遠程辦理業務，尤其對於遠距離或國際交易尤為有用。

## (四)地產與土地投資顧問

### 1. 智慧分析與預測：

利用大數據分析，地政士可以為客戶提供土地或房地產市場的趨勢預測與投資建議。例如，透過網路平台提供區域

發展潛力、土地價格走勢分析等服務，協助客戶做出更有利的投資決策。

## 2. 土地開發規劃顧問：

隨著土地開發需求的多元化，地政士可以透過網路平台提供土地開發的相關規劃與政策解讀，幫助開發商、投資者等客戶更有效地進行項目規劃。

## (五)教育與社群運營

### 1. 線上教育與培訓：

地政士可以開設線上課程或網路研討會，提供有關土地法規、產權問題、測量技術等方面的專業知識，幫助一般大眾或業界專業人士提升對地政工作的理解。

### 2. 社群運營：

建立與地政士相關的專業社群，並利用社群平台進行知識分享、經驗交流，增強業界內外的互動與合作。這不僅有助於品牌曝光，也能建立良好的業界關係網絡。

## (六)服務便捷化與自動化

簡化手續與流程：地政士可以利用數位工具簡化傳統繁瑣的手續流程，設計自動化系統來處理一些標準化的業務，讓客戶能更便捷地進行操作，降低等待時間。例如，線上填表、線上付款等。

智能客服與助理：借助 AI 技術，地政士可以提供智能客服，解答客戶的基礎問題或指引他們如何進行下一步操作，這不僅提高了效率，也能改善客戶體驗。

## (七)促進社會責任與可持續發展

推動環境與社會責任意識：地政士可以利用網路平台，協助政府和企業推動土地利用、環保政策與社會責任等議題。例如，在土地開發中，提供有關環境保護、社會福利等相關法規的建議，協助打造可持續發展的社會。

在網路便民服務的時代，地政士的角色不僅限於傳統的行政與法律工作，還可以向顧問、教育、資訊提供者等多元方向延伸。透過數位化與線上服務，地政士不僅能提升自身的專業形象，也能在競爭激烈的市場中找到新的業務增長點，從而不斷拓展自身的定位和價值。

## 肆、地政士未來之展望

隨著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，建構更多、更便利的便民服務；地政士產業的競爭壓力確實也在增大，尤其是市場逐漸飽和以及業務需求萎縮的情況下，要維持自身的經營規模，面對的挑戰也更多。以下是一些建議，幫助你在這樣的環境中脫穎而出並維持規模：

### 一、差異化與專業化

#### (一) 聚焦特定市場區域或領域：

專注於某些特定的區域或細分市場，提供專業化的服務。例如，專精於某一類型的房地產交易或地政法律問題，這樣可以減少與大眾競爭，並能提升在這些領域的專業度和聲譽。

#### (二) 提供增值服務：

除了傳統的地政士服務，還可以結合法律、稅務、金融等相關領域的專業知識，提供綜合性服務，成為客戶的「一站式服務平台」。

## 二、數位化與自動化

### (一)導入技術工具：

利用數位化工具來提高工作效率，減少人工成本。例如，使用地圖系統、電子檔案管理、數位簽署等技術來處理繁瑣的文件與程序，讓整個工作流程更順暢高效。

### (二)提供線上服務：

發展線上平台或 APP，讓客戶可以方便地查詢或提交需求，甚至進行初步諮詢。這樣不僅能拓展客群，也能提高服務的便捷性與時效性。

## 三、強化品牌與口碑

### (一)建立品牌形象：

積極參與業界活動、研討會或與其他專業機構合作，提升品牌的能見度，讓消費者對你的專業能力產生信任感。

### (二)口碑行銷：

由於地政士服務通常涉及較長期的合作，良好的客戶服務與溝通能夠讓你的客戶自發地進行口碑傳播。為客戶提供增值的建議和服務，讓他們成為你的品牌大使。

## 四、拓展服務範圍

### (一)多元化業務：

地政士可以不僅僅局限於土地登記與測量等傳統業務，還可以考慮拓展如土地開發、房地產投資顧問、商業地產管理等相關服務，從而吸引不同的客戶群。

### (二)合作與聯盟：



可以考慮與不同行業的公司或專業人士合作，例如與建設公司、房地產經紀人、律師事務所等建立聯盟，進行資源互補，創造更多的商機。

## 五、持續學習與進修

### （一）提升專業能力：

地政士的法規與技術不斷更新，因此持續進修、參加研討會、取得更高的專業資格證書將有助於提升競爭力。

### （二）關注市場趨勢：

密切關注地產行業和政策變動，理解市場動向，以便及時調整業務方向，抓住新的市場機會。

## 六、建立忠誠客戶群

### （一）提供長期關懷與支持：

與客戶建立長期關係，不僅僅是單一的業務合作，而是關心他們的需求，為他們提供後續服務或定期的檢討與建議，提升客戶的忠誠度。

### （二）會員制度或優惠方案：

可以考慮設立會員制，或針對回頭客提供一定的優惠或專屬服務，增強客戶的黏著度。

## 七、積極拓展市場

### （一）跨區域拓展：

若市場在本地已經飽和，可以考慮拓展至其他城市或區域，特別是那些尚未開發或需求較高的地區。

### （二）針對不同族群定制服務：

例如，針對新手買家、企業用戶、開發商等不同客戶群體，提供量身定制的解決方案。

總結來說，要在競爭激烈且業務需求萎縮的環境中保持優勢，關鍵在於創新、專業化、數位化及良好的客戶關係管理。保持與時俱進，靈活應對市場變化，以期在困難的情況下仍能持續維持經營規模。

## 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。地政士在現今社會中扮演著土地、房地產交易等方面的重要角色，而在數位化與網路科技日新月異的時代，地政士若能重新定位並增加其功能，將能更有效地適應市場需求。以下是一些方法來增加地政士的功能並重新定位：

### 一、數位化服務平台建設

#### (一)開發線上平台：

地政士可以透過開發專業的線上平台或 App，提供房地產交易、土地查詢、權利查證等服務，方便民眾隨時隨地進行相關操作，提升服務的便捷性。

#### (二)遠距服務與諮詢：

透過視頻會議、線上問答等方式提供遠距法律諮詢，協助客戶解決土地與房地產的相關問題，尤其適合忙碌的都市人群。

### 二、結合大數據與人工智慧

#### (一)土地估價與風險評估：

結合大數據，地政士可以提供更精確的土地估價與風險評估服務。例如，運用 AI 技術分析地段、土地使用型態及市場趨勢，預測土地價值變動，幫助客戶作出更明智的決策。

## (二)智慧合約與區塊鏈技術：

探索運用區塊鏈技術建立土地與房地產的電子契約系統，提升交易的安全性與透明度，同時避免詐騙風險。

## 三、專業領域拓展

### (一)房地產規劃與法律顧問：

地政士可進一步拓展其專業範疇，提供土地使用規劃、城市更新建議、房地產開發與投資的法律顧問服務，成為更多房地產企業、開發商的合作夥伴。

### (二)環境與永續發展：

隨著社會對環保和永續發展的關注，地政士可以擴展服務範圍，提供土地使用的環境影響評估，協助企業在開發土地時遵守相關環保法規。

## 四、提升品牌形象與專業認證

### (一)專業資格認證與教育：

地政士可以參與進一步的專業學習與認證，提升其在市場中的專業形象，吸引更多高端的客戶群體。

### (二)社群媒體行銷：

積極運用社群平台(如 Facebook、Instagram、LinkedIn 等)發布專業知識與最新法律法規，提升品牌曝光率，吸引潛在客戶。

## 五、跨領域合作

### (一)與科技公司合作：

地政士可與科技公司合作，開發更先進的土地與房產管理工具，提升服務效率。

### (二)與金融機構合作：

與銀行、貸款機構等合作，提供房地產購置貸款、融資規劃等綜合服務，幫助客戶順利完成交易。

透過這些方式，地政士可以有效地提升其服務範圍和專業價值，實現功能上的增加與市場中的重新定位，提升自己的競爭力，也能為客戶提供更高效、專業、便捷的服務。進而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，期能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. 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。
4. 王冠婷，網路資訊時代下之地政士角色，新北市政府研究報告，2021。