

社團法人新北市地政士公會

會員受理私人抵押權設定(民間借貸)案件，防範詐騙查檢表

項次	地政士應核對或調查事項	是	否	備註
1	核對委託人身分並應影印存檔，委託書簽章。			
2	詢問借貸雙方職業、借貸用途及還款能力並確認查檢表事項。			
3	查調第一類土地登記謄本。			

五 W	項次	委託當事人查檢內容	是	否	備註
人	1	借貸雙方是否透過他人或藉由媒體認識陌生人？或其中一方以借貸(金主)為業？			
	2	義務人外表及談吐是否似心智耗弱或 60 歲以上？			
	3	義務人沒有家人或信任朋友陪同到場？			
	4	對地政士提問設定契約內容詢問，義務人都簡單回復或由抵押權人(金主)單方回答？			
	5	義務人對於抵押權意義及設定金額、利息、違約金等都不甚瞭解？			
時	6	到場時間是否例假日或國定假日？或非約定上班時間外			
事	7	是否屬急需使用金錢案件？			
	8	借貸用途是否於投資或購買高獲利商品？			
	9	義務人是否覺得借款用於投資穩賺不賠?或可用於其他轉投資？			
地	10	約定交付借款地點，是否為銀行以外？			
	11	交付方式以現金交付?或約定匯入抵押權人以外之陌生人帳戶？			
物	12	所提供之擔保物是否無第一順位(銀行設定)？或前順位已經清償，抵押權設定連件辦理塗銷？			
	13	抵押權設定契約是否附有流抵約定條款？			
	14	除抵押權設定案件，是否要求辦理預告登記或信託登記？			

註1：**查檢內容為「是」者，屬高風險案件，請會員特別注意，建議拒絕辦理**；若遇有疑似詐騙案件，應報請檢調單位或配合地政機關查辦詐騙案件。

註2：113年12月31日行政院新聞稿：在房屋抵押過程中，「地政士」為不可缺的關鍵角色，地政士在執行業務時，必須嚴格遵守法令規範，並堅持職業倫理與自律原則，確保不動產交易的安全與公正，切勿為了一己之利違法操作，損害人民的財產權益。凡地政士涉入詐騙、填寫不實資料、誘騙被害人抵押房產，將依刑法第 214 條使公務人員登載不實嚴懲。

註3：登記機關得視情況進行關懷提問，若發現可疑案件或人士，可通知轄區警察到場協助關懷提問及查處。