

土地代書(地政士)

重點摘要

- ◆ 土地代書的進入門檻不高，科班出身者大多來自大專院校的地政、土地開發和都市計畫等科系，近來則有較多財經、法律系所畢業生投入，從事的行業以房仲連鎖業或獨立土地代書事務所為主。
- ◆ 工作時間長是土地代書的特點之一，常需配合客戶的約訪時間，於標準上班時間外的夜間或假日工作。一年當中，以暑假開學前和農曆年前的房屋買賣旺季為工作量最高峰，農曆年後到7月暑假期間，則屬於代書工作的淡季。
- ◆ 在「有土斯有財」的傳統觀念下，購置不動產對大多數民眾而言，是一生當中極為重要的投資行為。土地代書工作涉及客戶身家財產的權益，加上經手的不動產金額動輒數百萬到上億元不等，因此對從業人員的品德和交易安全要求極高。
- ◆ 土地代書的轉職方向甚廣，包括銀行放款人員、不動產顧問、不動產經紀人、不動產估價師等，或轉任地政事務所公職；另外，也可能因熟知遺產稅務的規劃和办理流程，而朝向生命禮儀事業方面發展。

職業特性

土地代書（又稱「土地登記專業代理人」）是臺灣特有的職業之一，民國90年10月通過「地政士法」¹後，改稱為「地政士」。合法的地政士應通過地政士考試及格領有考試院或內政部核發之地政士證書，與直轄市或縣（市）政府核發的開業執照，並在執業所在縣市的地政士公會登記註冊後，才可掛牌執行業務。

土地代書的主要工作是提供土地和不動產交易的法律文件申請代辦等相關服務，包括代理申請土地登記、土地測量，與土地登記有關之稅務/公證/認證、土地法規規定之提存、撰擬不動產契約或協議之簽證及其他與地政業務有關等事

項，其中稅務服務包括贈與稅、遺產稅以及不動產買賣涉及的所得稅、增值稅等諮詢服務。

土地代書應設立事務所執行業務，或由地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務，前項事務所以一處為限，不得設立分事務所。地政士事務所名稱應標明地政士字樣，且不得使用易於使人誤認為與政府機關有關的名稱。

初入行的土地代書首先要了解公部門地政事務作業流程，慢慢學習簽約技能和客戶溝通能力，掌握如何導引買賣雙方完成締約的程序，同時也要加強相關法律知識的吸收學習。通常入行 6 個月，熟悉基本技能與專業資訊者，就能獨立承辦案件，再從中累積實務經驗。

無論新進或資深的土地代書，都需要有獨立承辦案件的能力，但因為不動產買賣案還是各有不同的複雜度、適用法令不一，因此經驗豐富的土地代書往往可以提供客戶更周全、適當的意見與服務。土地代書的主要業務之一是土地登記，倘若客戶涉及土地分割、侵占、繼承等糾紛要處理，可以在法官同意的情況下，替代律師出庭訴訟，但此情形並不常見。

地政士開業執照的有效期限為 4 年，期滿應檢附其 4 年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練 30 小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照，屆期未換照者，應檢具申請書及前述訓練證明文件，重行申領開業執照。

領有合格證照的地政士一旦發生下列情事，將被撤銷或廢止其地政士證照，並公告、通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會：

- 一、因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑 1 年以上刑之裁判確定者。
- 二、受地政士法所定除名處分者。
- 三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

現代企業深知資訊/通訊科技的便利性，有些代書事務所已經開始透過網站公告查詢或手機簡訊等方式，通知不動產買賣雙方過戶作業的處理進度，以增加客戶服務品質和信賴度。



學習與客戶溝通技巧、簽約方式，對初入門的土地代書相當重要。

工作條件

土地代書一般受僱於房仲業者設立的地政士事務所或是獨立經營的聯合代書事務所，少部分任職於營造相關行業。主要工作屬於事務作業或諮詢服務，因此業務執行大多以辦公室、稅捐機關、地政事務所等為主。

工作時間長是土地代書的特點之一，也常需要配合客戶的約訪時間，而於夜間或假日工作；尤其房仲業者設立的土地代書更需配合各門市的營業時間工作至夜間 9 點，假日也需輪/值班。一年當中，暑假開學前和農曆年前是房屋買賣的旺季，也是土地代書工作量最高的時候；相對地，農曆年後到 7 月暑假期間則屬於代書工作的淡季。

土地代書需要證照才能執行業務，因此鮮少使用派遣人員；這一行僅出現在日本、臺灣，且世界各國的不動產交易法規並不相同，因此代書業務鮮少向海外擴張，也沒有外派機會。

目前就業情況

自 80 年舉行土地登記專業代理人考試、90 年舉行地政士國家考試迄今，雖然擁有證照者未必都實際參與業務執行，但合格的土地代書已呈飽和狀態。根據內政部統計資料顯示²，截至民國 108 年 12 月底開業之土地代書計有 10,756 人，以臺北市、新北市、高雄市、臺中市、桃園市等都會區人數較多，均達千餘人。

土地代書的工作屬於專業顧問服務，相對上較不受年齡限制，一般大學畢業後取得地政士證照開始執業，可以一直工作到退休。至於性別差異方面，男性略高於女性，性別比大約是 3：2；部分女性從業人員因為想要兼顧家庭而在工作一段時間後轉任管理職，男性則多會持續擔任業務開發的專業職。

訓練資格及升遷

在「有土斯有財」的傳統觀念下，購置不動產對大多數民眾而言是一生當中極為重要的投資行為。土地代書因為工作內容涉及客戶身家財產的權益，加上經手的不動產金額動輒數百萬到上億元不等，因此從業人員的品德操守極為重要，有些代書事務所招聘代書時，還要求警察刑事紀錄證明（俗稱良民證）做為無前科紀錄的證明；「交易安全」也是土地代書承辦案件過程當中最需謹慎應對的，特別要敏銳觀察經手的交易是否有任何詐騙的可能，膽大心細才能確保客戶的最大權益。作為服務業的一環，土地代書從業人員需具備基本的服務熱忱、耐心、細心、主動、積極及較高的抗壓能力。

無論是房仲業者設立的土地代書事務所或獨立的聯合土地代書事務，招聘的基本條件都是需要具備「地政士證照」，該證照可經由參加考選部主辦的「專門職業及技術人員普通考試」³取得。地政相關系所畢業生因為修習過主要的專業科目，應考時相對較占優勢，但因為應試資格要求不高，也有利於其他非專業人士報考；科班出身的土地代書大多來自大專院校地政、土地開發和都市計畫等科系，近兩年來則有較多財經、法律系所畢業生投入這個職業。

稅務和不動產交易相關法令會隨時代演變而修訂，土地代書需要時時進修，了解法令的最新發展，才能提供客戶最適當的建議。房仲連鎖業者或獨立土地代書事務所，大多會緊隨法令修改的腳步，舉辦內部講習或指派代書到外部受訓，以確保掌握最新法令和運用技能。

薪資收入

依據勞動部統計資料顯示，民國 108 年 7 月受僱之土地代書(地政士)平均每人月薪為 37,617 元，其中經常性薪資 37,280 元，非經常性薪資 337 元。土地代書初入行的起薪大約為 25,000 元，一旦能獨立承辦案件，則採按件計酬。在房仲體系中，有經驗的代書平均月收入約 4~6 萬元，加上績效獎金（隨業務的淡旺季而有顯著差異）後年收入可達 60~120 萬元不等；至於獨立（聯合）事務所的代書則年收入差距較大，從 60~240 萬元不等，乃因為承接案件數量多，加上投入的工作時間極長，而產生顯著的差距，但極端情況並非常態，尚屬少數特例。

前景與展望

土地代書的工作與不動產市場景氣有密切關係，且土地代書與不動產經紀人皆與不動產相關，二者的業務內容關聯性極高，倘若擁有地政士證照且具實務經驗的從業人員，再加強研習不動產估價、不動產經紀法規等科目，取得「不動產經紀人」的證照後，將能在相關業務方面為客戶提供簽核與服務，包括：不動產租賃/出售委託契約書、承購要約書等。

資/通訊科技的發達促使電子化政府實現「以網路取代馬路」的理想，部分地政相關業務已陸續提供民眾透過網路申辦的管道，進而擠壓到土地代書提供的基本服務項目，未來，土地代書必須順應時代的轉變，積極憑藉本身的智慧與經驗提供更專業的服務，也要善用網路通訊科技，讓服務過程更有效率，提高客戶滿意度，強化在專業市場的競爭力。

另一方面，有鑒於房仲業者所僱用的地政士相對較難以獨立、公正地履行代

理人職務，亦無法為消費者權益把關，中華民國地政士公會全國聯合會刻正與主管機關研究如何改善前述現象。

整體而言，土地代書雖屬傳統職業，但進入門檻不高，適合社會新鮮人投入發展，只要對不動產、金融財稅等領域有興趣並具備基本知識，在考取地政士證照後，透過在職的學習磨練，持續累積人脈與相關的專業知識，將是一項可以終生從事的職業。

相關職業介紹

有經驗的土地代書由於長期參與不動產交易，對於市場相關資訊有相當程度的了解，因此轉職方向甚廣，包括銀行放款人員、不動產顧問、房屋仲介經紀人、都市計畫規劃師等，或參加公職人員考試轉任地政事務所；另外，近年來有部分土地代書及其承辦不動產過戶與稅務業務的經驗，轉職朝向生命禮儀事業方面發展，有時亦可為喪家提供遺產稅務相關的規劃、辦理與諮詢服務。

相關資訊來源

內政部地政司

<https://www.land.moi.gov.tw/>

不動產地政士資訊系統

<https://resim.land.moi.gov.tw/Agent/flowImg>

中華民國地政士公會全國聯合會

<http://www.rocrea.org.tw/rocrea/index.asp>

備註

¹ 法務部全國法規資料網--地政士法，網址：

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0060081>。

² 內政部統計年報，網址：

https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html。

³ 考選部「專門職業及技術人員普通考試地政士考試」，網址：

https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamLaws/wfrmExamLaws.aspx?kind=3&menu_id=320&laws_id=118。