

僅供委員問政所需參考
不代表本院意見或立場

編號：

議題研析

一、題目：未繼承不動產所生遺囑及公證等法制問題之探討

二、議題所涉法規

民法、公證法

三、背景說明（緣起）

報載¹，近期房產詐騙案件層出不窮，「地面師」詐騙頻傳，讓警察與地政事務所一起防堵此類詐騙案件。而全國首件臺版地面師詐騙案²，詐騙集團成員甚至包含里長、律師、戶政人員、員警、書記官等公務員，經臺灣臺北地方法院檢察署於2024年11月起訴44人，詐騙金額近新臺幣1.4億元，而詐騙集團專挑一些子女在國外或一些無繼承人老人，透過偽造代筆遺囑³等方式，成功將獨居老人之「未繼承不動產」遺贈予無任何親屬關係之詐騙分子，並成功騙取了14筆土地、7間房子和動產。

¹ 方筌楠，花蓮警分局攜手地政事務所研討防制地面師詐騙作為，Yahoo 新聞網，2025年2月27日，網址：

<https://tw.news.yahoo.com/%E8%8A%B1%E8%93%AE%E8%AD%A6%E5%88%86%E5%B1%80%E6%94%9C%E6%89%8B%E5%9C%B0%E6%94%BF%E4%BA%8B%E5%8B%99%E6%89%80%E7%A0%94%E8%A8%E9%98%B2%E5%88%B6%E5%9C%B0%E9%9D%A2%E5%B8%AB%E8%A9%90%E9%A8%99%E4%BD%9C%E7%82%BA-023235075.html>，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

² 項瀚，全台首宗「地面師」詐騙案 里長、律師、員警等44人被起訴，ETtoday新聞雲，2025年1月15日，網址：<https://house.ettoday.net/news/2892691>，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

³ Yahoo 奇摩房地產編輯部，獨居翁「被立遺囑」房產、土地全沒了...台版「地面師」真實上演！律師1句勸世，Yahoo 股市網，2024年10月4日，網址：<https://tw.stock.yahoo.com/news/%E7%8D%A8%E5%B1%85%E7%BF%81%E3%80%8C%E8%A2%AB%E7%AB%8B%E9%81%BA%E5%9B%91%E3%80%8D%E6%88%BF%E7%94%A2%E3%80%81%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%85%A8%E6%B2%92%E4%BA%86%E5%8F%B0%E7%89%88%E3%80%8C%E5%9C%B0%E9%9D%A2%E5%B8%AB%E3%80%8D%E7%9C%9F%E5%AF%A6%E4%B8%8A%E6%BC%94%EF%BC%81%E5%BE%8B%E5%B8%AB1%E5%8F%A5%E5%8B%B8%E4%B8%96-013712727.html>，最後瀏覽日期：2025年3月10日。

四、問題爭點

依照國家發展委員會推估⁴，我國於2025年已成為超高齡化社會，再加上少子化社會⁵之結構，無繼承人之老人將日趨增多，因而產生之「未繼承不動產」亦更加繁多，為免不肖人士覬覦及防堵此種「專業型」犯罪，現行遺囑及認證等是否尚有修法可行性，或是否有相關措施得以因應，本文將以未繼承不動產相關法制問題之探討提出研析。

五、探討研析

(一) 我國5種遺囑要件之檢視

1、依民法第1189條規定，我國遺囑方式共有5種，分別為自書遺囑、公證遺囑、密封遺囑、代筆遺囑、口授遺囑；其要件依民法第1190條至第1197條，分類如下表：

要件 方式	書寫 遺囑 之人	其他要件	簽名	見證	公證
自書遺囑 ⁶	本人	記明年、月、日。	本人親自簽名。	無	無
公證遺囑 ⁷	公證人	遺囑人在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日。	1. 公證人、見證人及遺囑人同行簽名。 2. 遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指	2人以上	有

⁴ 隨著國人壽命的延長，我國老年人口呈快速成長，占總人口比率亦持續攀升，於2018年超過14%成為高齡社會，預計將於2025年超過20%邁向超高齡社會。國家發展委員會，網址：https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=2688C8F5935982DC，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

⁵ 國家發展委員會，國發會發布「中華民國人口推估（2024年至2070年）」，2024年10月17日，網址：https://www.ndc.gov.tw/nc_27_38548，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

⁶ 民法第1190條規定：「自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。」

⁷ 民法第1191條規定：「公證遺囑，應指定二人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之（第1項）。前項所定公證人之職務，在無公證人之地，得由法院書記官行之，僑民在中華民國領事駐在地為遺囑時，得由領事行之（第2項）。」

			印代之。			
密封遺囑 ⁸	本人	向公證人提出，陳述其為自己之遺囑。	1. 遺囑人於遺囑及密封封縫處簽名。 2. 公證人與遺囑人及見證人同行簽名。	2人以上	有	
	繕寫人	遺囑人向公證人陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述。				
代筆遺囑 ⁹	見證人	由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之1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。	見證人全體及遺囑人同行簽名。	3人以上	無	
口授遺囑 ¹⁰	見證人	見證人中之1人，將遺囑意旨據實作成筆記，並記明年、月、日。	1. 遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者。 2. 自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過3個月失其效力。	由見證人全體同行簽名。	2人以上	無
	錄音	錄音遺囑，由遺囑人口述遺囑意旨、姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日。		由見證人全體在封縫處同行簽名。		

資料來源：作者自行整理

2、從此表可知，公證遺囑及密封遺囑，不論其書寫遺囑之人為何，均需由遺囑人向公正第三方之公證人提出，可確保遺囑人

⁸ 民法第1192條規定：「密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名（第1項）。前條第二項之規定，於前項情形準用之（第2項）。」民法第1193條規定：「密封遺囑，不具備前條所定之方式，而具備第1190條所定自書遺囑之方式者，有自書遺囑之效力。」

⁹ 民法第1194條規定：「代筆遺囑，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。」

¹⁰ 民法第1195條規定：「遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得依左列方式之一為口授遺囑：一、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之一人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年、月、日，與其他見證人同行簽名。二、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。」

之真意，最具公信力。而口授遺囑雖無公證人，然其限於遺囑人因生命危急或其他特殊情形而不能依其他方式為遺囑者始得使用之¹¹，詐騙集團尚需證明此點實為不易，且遺囑人死亡後3個月內，見證人中之一人或利害關係人需提經親屬會議認定其真偽¹²，程序之繁複，詐騙集團採用之可能性不高。

3、反觀自書遺囑，雖其需由本人自書遺囑全文，然如經有心人士刻意偽造筆跡，加上於遺囑人死亡後才提出，要驗證真偽實為不易，且無第三方公證人公證之，亦無見證人，顯有偽造之風險；另代筆遺囑亦無需公證人公證之，又僅要偽造遺囑人之簽名即可，偽造之可能性甚高。

(二) 建議民法評估將自書及代筆遺囑亦納入公證人公證要件之可行性

1、公證、認證、見證之不同

所謂「公證」，係由公證人依當事人或利害關係人之請求，對「法律行為¹³」或其他關於「私權事實¹⁴」之公證，證明該項法律行為之作成或該項事實之存在¹⁵；「認證」則係請求公證人證明文書製作或形式為真正¹⁶。我國於1999年修正公證法並於2001年起改採法院公證人及民間公證人雙軌制，以緩解過去員額有限之法院公證人單軌制下業務量不堪負荷之問題¹⁷。公證與認證須由法院公證人或民間公證人辦理，律師原則上無法辦理，然如經過司法院遴任為民間公證人之律師，可兼辦

¹¹ 民法第1196條規定：「口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過三個月而失其效力。」

¹² 民法第1197條規定：「口授遺囑，應由見證人中之一人或利害關係人，於為遺囑人死亡後三個月內，提經親屬會議認定其真偽，對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判定之。」

¹³ 法律行為，係指當事人之意思表示在私法上發生法律效果之行為。

¹⁴ 私權事實，係指因人民的行為舉止，導致發生與私法上權利義務有關之事實。

¹⁵ 臺灣嘉義地方法院公證處，公證業務簡介，臺灣嘉義地方法院網站，2021年5月7日，網址：<https://cyd.judicial.gov.tw/tw/cp-4217-283869-eee07-251.html>，最後瀏覽日期：2025年3月9日。

¹⁶ 吳育芬，公證人的業務範圍是什麼？跟律師有什麼不同，法律百科，2020年7月10日，網址：<https://www.legis-pedia.com/article/lawABC/757>，最後瀏覽日期：2025年3月9日。

¹⁷ 高啟霽，〈鳥瞰台灣法制下的公證制度與遺囑〉，《月旦會計實務研究》，第74期，2024年2月，頁40。

「認證」業務，但仍不能辦理公證¹⁸。而「見證」則僅係證明確認事實(確實有發生這件事、確實有簽署這份文件等)，因僅係憑其所見作證明而無關專業，故見證人身分不要求需為律師或公證人¹⁹。

2、因自書及代筆遺囑之偽造性高，建議民法評估納入由公證人辦理「公證」之要件。蓋公證過程相當嚴謹，係由公正第三方之公證人作成，且公證人作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果²⁰。公證具公文書性質(民間公證人作成亦視為公文書²¹)，在訴訟上有推定真正之證據力²²；且須由公證人、公證人聯合會及法院²³三地保存，無須擔心遺囑毀損滅失²⁴。故為避免自書及代筆遺囑遭到詐騙集團偽造，建議評估此兩種遺囑方式納入公證人公證要件之可行性。

(三) 評估公證法關於兼辦認證業務律師之規定是否有刪除可能性，或未來是否應加入公證人公會

1、前揭報載案件，詐騙集團偽造代筆遺囑後，並由業經司法院遴任得同時兼辦認證業務之律師出具該偽造遺囑之「認證聲明書」，強化文件法律效力而成功騙過後續查驗之行政機關。按

¹⁸ 公證法第37條第1項規定：「民間之公證人具有律師資格者，不得執行律師業務。但經遴任僅辦理文書認證事務者，或因地理環境或特殊需要，經司法院許可者，不在此限。」

¹⁹ 鄧羽矜，律師可以「公證」、「認證」或「見證」契約嗎？，智端法律事務所，2022年9月25日，網址：<https://www.legispect.com/articles/yulinglegispect-com/1267>，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

²⁰ 公證法第71條規定：「公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果；對於請求公證之內容認有不明瞭、不完足或依當時情形顯失公平者，應向請求人發問或曉諭，使其敘明、補充或修正之。」

²¹ 公證法第36條規定：「民間之公證人依本法執行公證職務作成之文書，視為公文書。」

²² 民事訴訟法第355條第1項規定：「文書，依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正。」

²³ 公證法第69條規定：「民間之公證人應按月於次月十日前，將作成之公證書、認證書繕本或影本，依受理時間之先後順序彙整成冊，送所屬之地方法院或其分院備查。」

²⁴ First Law，別再用遺囑範例！5種遺囑這樣寫，保護財產分配效力，第一法律事務所，2022年5月3日，網址：<https://www.firstlaw.com/post/how-to-write-a-will/>，最後瀏覽日期：2025年3月7日。

土地登記審查手冊²⁵，地政事務所針對繼承登記之遺囑應備文件，僅就申請人自備文件進行形式查驗，而認證文書屬公文書²⁶，法律上推定為真正，且地政事務所案件量龐大，實難要求其實質調查文件真偽，是本案突顯出兼辦認證業務律師之問題。

- 2、兼辦認證業務之律師不若法院公證人為公務員有國家監督，如違反有公務員懲戒等適用；亦不若民間公證人應加入公證人公會²⁷，有公會予以監督；因此可思忖此「兼辦認證業務之律師」是否有存在之必要性？如係為了緩解大量案件，是否考慮增加法院及民間公證人之員額即可，公證法關於兼辦認證業務律師之規定即得予以刪除；然如認仍有存在之必要，資深民間公證人認為未來司法院在遴選律師時，也應參考職業團體意見，更應該要求兼辦認證業務的律師需加入公證人公會，才能落實管理與監督²⁸，建議公證法評估修法將兼辦認證業務之律師納入公會予以監督及相關懲處，以嚇阻相關事件之發生。
- 3、按公證人認證私文書，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²⁹，此案立遺囑人已逝世無法進行查證，此認證並不符合公證法，然在上開土地登記審查手冊並未有此提示。故在公證法未修法前，為避免類似案件發生，建議研議於該手冊內加註提醒地政事務所查驗時可確認

²⁵ 內政部地政司，《土地登記審查手冊(下冊)》，2022年12月，頁93-131。

²⁶ 同註21。

²⁷ 公證法第132條第2項規定：「民間之公證人除執行律師業務者外，應加入公證人公會，公證人公會不得拒絕其加入。」

²⁸ 孔德廉，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，報導者，2024年10月7日，網址：<https://www.twreporter.org/a/taiwan-ji-men-shi>，最後瀏覽日期：2025年3月8日。

²⁹ 公證法第101條第1項規定：「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。」

相關認證文件是否於立遺囑人逝世之前辦理，避免民眾不動產遭不法移轉。

- 4、又內政部鼓勵民眾踴躍申請「地籍異動即時通服務³⁰」，可在第一時間掌握自身不動產異動情形，當不動產有申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定（即貸款）、書狀補給、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉、和解移轉等12種登記時³¹，所有權人及指定對象1名可收到地政事務所傳送之手機簡訊及電子郵件通知，可即時阻擋受詐騙登記。截至2025年2月10日，透過地政機關與警政機關橫向聯繫，已成功攔阻10起疑似不動產詐騙案件，避免超過新臺幣8,000萬元財產損失，亦屬防堵此類不動產詐騙案件之有效方式³²。

撰稿人：尤月亭

³⁰ 民眾可至任一地政事務所臨櫃辦理，或透過地政司「數位櫃臺」網站<https://dc.land.moi.gov.tw>，以自然人憑證申請；另新取得不動產者可在辦理買賣移轉登記時同步申請。

³¹ 陳小玲，臺版地面師破案關鍵首映 終結假遺囑詐孤獨死房產的遺憾，臺北市政府地政局網站，2025年1月15日，網址：https://lda.land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=ECA63C34B5675544&sms=72544237BBE4C5F6&s=43363DB5C4343F7B，最後瀏覽日期：2025年3月10日。

³² 內政部，3個月成功攔阻逾8,000萬元 內政部持續強化不動產防詐措施，內政部地政司網站，2025年2月17日，網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=5308>，最後瀏覽日期：2025年3月7日。