

類別：考察

地區：日本

日本東京不動產防詐暨地政業務考察  
出國報告



主辦機關：新北市政府地政局

## 目次

第一章 目的.....	1
第二章 過程.....	2
第三章 心得.....	19
第四章 建議.....	24

## 圖次

圖 1~2	參訪玉山東京.....	3
圖 3~4	參觀豐洲市場及御台場.....	5
圖 5~6	參訪信義房屋不動產株式會社.....	8
圖 7~8	參觀橫濱紅磚倉庫.....	9
圖 9~12	東京司法書士會、日本司法書士連合會及法務省座談..	12
圖 13~14	參觀清澄庭園.....	13
圖 15~16	參觀代代木八幡公廁.....	14
圖 17~18	參觀春之小川社區及代代木深町小公園公廁.....	15
圖 19~20	參觀神宮通公園公廁.....	15
圖 21~22	參觀鍋島松濤公園公廁.....	16
圖 23~24	參觀築地場外市場.....	17
圖 25~26	參觀海螢火蟲休息站.....	18

# 第一章 目的

近年來詐騙橫行，詐團地面師利用專業知識或話術，或偽裝成投資公司、科技平台，或透過偽造身分、冒名交易，投其所好創造專屬體驗並製造情境壓迫攻破受害人，先榨乾受害人金錢，再繼續騙取不動產，對民眾財產安全造成重大威脅，本府地政局團隊為擴大防詐力道，發起「跨域聯防」策略，攜手檢警、稅務、社福、金融、地政士及房仲業界，期從預警、關懷、攔阻到偵辦，形成防線、強化嚇阻力，以守護民眾財產。

為提升防詐治理能量，本次考察規劃赴日本東京參訪玉山銀行東京分行、信義房屋不動產株式會社、東京司法書士會、日本司法書士會連合會及法務省，期透過與日本不動產公私部門之交流，汲取其不動產交易安全機制之實務經驗，將國際經驗內化為新北防詐動能。此外，由於本府地政局刻正積極辦理相關開發業務，如何打造友善、永續的公共服務環境，公共設施的配置與規劃尤為重要，日本城市規畫向來結合空間治理與生活機能，營造發展許多接地氣具在地特色的商圈、市場或產業聚落；另有因應2020年東京舉辦奧運推動之「THE TOKYO TOILET」計畫，由知名設計師以使用者出發，結合設計提升公共接受度為核心，廣受國際社會及專業領域高度評價，爰實地走訪相關公共場域及具指標性的公廁，作為相關地政業務之參考。本次考察主要目的歸納如下：

- 一、學習日本不動產融資制度及分析銀行於不動產交易風險控管機制。
- 二、借鑑日本不動產專業團體高標準人才養成體系，提升專業服務品質。
- 三、借鏡日本專業人士不動產交易安全把關模式，推動不動產防偽聯防機制。
- 四、交流臺日登記制度及數位治理之經驗，提升業務品質。
- 五、在地特色公共服務環境與設施之觀察，汲取成功經驗與模式，作為相關業務參考。

## 第二章 過程

115年3月8日(星期日)

本府考察人員搭乘星宇航空 JX-802 班機，於上午 10 時 10 分由桃園國際機場(TPE)出發前往日本東京成田國際機場(NRT)。

115年3月9日(星期一)

### 參訪玉山銀行東京分行

本府 114 年 9 月 25 日由市長侯友宜代表，與法務部臺灣新北地方檢察署及玉山銀行，共同簽署「防詐業務合作備忘錄」，建構地方政府、司法機關與金融機構攜手合作的跨域防詐新模式，共同守護民眾財產；此合作亦促成本次至玉山銀行東京分行(以下稱玉山東京)參訪契機，當日由玉山東京分行長林國維協理、房貸部門張家瑋副理、法人金融部門徐銘璟副理及企劃部門朱于威襄理接待，並就相關業務進行交流。

玉山東京表示，玉山東京是在 2017 年成立，2023 年成立福岡分行、2024 年成立熊本分行，此三個據點主要業務是協助臺商或是臺灣籍自然人進行商業聯貸、綠能市場及船舶飛機或是不動產抵押貸款等業務，服務對象主要為臺籍人士與企業，並無消費性個人金融服務如：ATM 等。顯見玉山銀行積極拓展海外市場，在日本主要係依據臺灣客戶需求作為設立海外分行之布局策略，精準掌握臺灣企業及自然人之資金需求動向，穩健打造跨國營運優勢。

玉山東京說明，日本銀行不動產融資流程依序為價格初估、授信資料徵提、鑑價、送審、授信對保(開戶)及交屋，貸款成數最高約 7 成，審查重點為耐震標準、使用合法性及災害風險，審核內容包括檢視法務局核發之謄本、標的不動產物件之構造(如：RC、SRC 或木造等)、屋齡，以及是否符合新耐震標準(即 1981 年 6 月後取得建築確認)之相關證明、檢查濟證(即完工證明)等，若上述文件不符規定或容積率超標、

違反使用用途或建築法等，將不予承做。此外，日本銀行亦會審查「洪水地圖」(Hazard Map)與土壤液化區，若不動產物件位於災害高風險區，貸款成數(LTV)會採取降成數扣除(如從7成降至6成等)。

再者，日本不動產交易流程依序為簽訂買賣契約、貸款申請、交屋、登記手續完成、繳交不動產取得稅，一般係由不動產仲介業者轉介至金融機構辦理貸款程序，金融機構貸款審查期間約1至1個半月，而後登記手續則由司法書士(即臺灣之地政士)辦理。與臺灣較為不同的模式為日本不動產交易習慣為「先付款、後過戶」，此與日本社會強調專業責任，民眾普遍對於專業人士高度信賴有關。除此以外，日本銀行對於不動產交易之資金流向，採取嚴謹審查與控管機制，確保資金用途與交易目的一致，也會進行防詐相關宣導，層層把關減少風險。

玉山東京亦分享日本不動產市場概況，比較2024年臺日房價所得比，日本為10倍，臺灣為19.5倍，日本房價所得比雖低於臺灣，但持有成本高(如持有稅及修繕積立金等)。目前東京房價為上升趨勢，九州房價以福岡及熊本為核心，受到台積電半導體產業進駐，房價亦呈現上升趨勢。整體房價上漲原因為日本央行維持低利率政策、自住用房貸利率低(約1%以下)、土地公告地價上漲、開發商取得土地成本上漲及建築材料、人事成本高昂等綜合因素。



圖 1~2 參訪玉山東京

## 參觀豐洲市場

豐洲市場位於東京都江東區豐洲，是日本東京都中央批發市場之一，係為取代築地場內市場的機能而興建，承繼築地場內市場所擁有全世界營運規模最大魚市地位，緊鄰豐洲市場旁之「豐洲千客萬來」，是2024年2月豐洲市場場外區開幕的東京新名勝，在這個重現江戶街景的開放式購物中心內，約有70家商店林立，且能品嚐到豐洲市場附近特有的新鮮多樣美食。結合美食、購物及溫泉設施，讓豐洲成為東京觀光備受矚目的焦點。

豐洲千客萬來規劃「食樂棟」和「溫浴棟」2大區域，「食樂棟」名為「豐洲場外江戶前市場」的美食區域，面積廣達3層，營造重現華麗的江戶建築風格，讓遊客在「行家小徑」及「豐洲中央大道」享用各式美食及採購伴手禮；「溫浴棟」則為「東京豐洲萬葉俱樂部」的付費溫泉及住宿設施，3至4樓主要是客房及家族風呂，5樓為餐廳，6樓為溫泉大浴場、露天風呂，7樓為岩盤浴，並有屋頂的展望廣場，讓遊客即使置身於東京，也能享受箱根、湯河原溫泉的名湯，國際遊客絡繹不絕。東京都打造豐洲千客萬來的目標，除了承襲已打出名號築地市場特有觀光文化，特以復刻江戶街景之商業設施為亮點，連結豐洲市場優勢供應新鮮食材，打造專屬魅力，為東京都地區發展及地方創生成功的典範。

## 參觀御台場

御台場，或簡稱為台場，又稱「臨海副都心」，毗鄰東京港，是日本東京灣內一座大型人工島，涵蓋港區台場、品川區東八潮、江東區青海與有明等人工造陸區域，屬於東京都內的新興發展區域。1990年代起，此區域成為東京臨海副都心的核心地帶而快速開發，1990年代後陸續遷入許多大型企業的總部，並且進駐許多現代化造景的特色商場與娛樂設施，近年來已成為東京都的重要景點之一。

台場擁有技術中心、購物商城和各種娛樂設施集於一身，例如港區的彩虹大橋（橫跨於港區芝浦與台場間）、台場海濱公園、富士產經集團大樓（フジテレビ本社社屋）；江東區（有明、青海）有豐田體育競技場（トヨタアリーナ東京；Toyota Arena Tokyo）、台場購物廣場（ダイバーシティ東京；DiverCity Tokyo）、台場鋼彈、日本科學未來館及台場海洋城（アクアシティお台場；AQUACiTY Odaiba）等；品川區有船之科學館（船の科学館）。其中 DiverCity Tokyo Plaza 前獨角獸鋼彈（Unicorn Gundam），為國際旅客耳熟能詳的重點地標，白天有 4 次獨角獸鋼彈變形表演（日本稱為從純白色變成紅色的覺醒），晚上的燈光秀變身，純白色的獨角獸鋼彈會點上各種顏色的燈光，讓視覺感受震撼衝擊。另外，日本致力於提升都市綠能，台場區域是東京推動綠能與公共設施太陽能發電的重點區域，智慧型路燈、公車站牌整合太陽能板以實現部分自給自足，公設即電廠，推動減碳永續的城市治理。



圖 3-4 參觀豐洲市場及御台場

115 年 3 月 10 日(星期二)

### 參訪信義房屋不動產株式會社

信義房屋是臺灣房仲界唯一全直營公司，整合仲介、代銷、資產管理等資源，利用大數據、網路行銷和遍布全臺的直營店網絡，提供一站式服務，是其獨特的商業策

略與核心優勢，2009年在日本成立信義房屋不動產株式會社，擁有信義集團優質品牌做為強力後援，自成立以來已協助超過數千名以上客戶完成「日本置產」的夢想，是專業經營日本不動產的臺灣房仲品牌。爰此，期藉由本次參訪，學習日本業界防偽韌性等相關執業制度及作為，以強化本市不動產交易安全管理之效能。參訪當日由信義房屋不動產株式會社(下稱日本信義)社長何偉宏、管理部係長李豫凡接待本府參訪團，日本信義用心製作了內容相當詳盡且完整的簡報，李係長相關說明主要聚焦在人才培育體系與服務品質標準化、一站式服務與資產管理、司法書士與多重身份確認機制、特殊交易模式之風險防護及數位化轉型與資訊治理實務等面向。

日本信義說明，紮實的教育訓練能從源頭阻斷資訊誤導，是降低交易糾紛的第一道實體防線，所以在人才培訓方面，訓練重點在於「標準作業流程(SOP)」的內化，以確保業務執行初期即建立合規意識，而非盲目追求業績。培訓內容涵蓋稅務、貸款、AI應用(利用AI提升產權調查效率)及SNBC線上課程平台，員工必須通過包含法務審核、市場分析在內的內部晉升考，方能擔任管理職，以培養各級主管具備足夠的專業把關能力。另外，日本信義表示，由於海外投資面臨嚴重的資訊不對稱與詐騙風險，仲介業者應從單純的銷售代理轉向長期的「資產守護者(Asset Guardian)」，目前約50%的客群為投資型買方，日本信義透過專門的租賃管理公司提供一站式服務，作為跨國窗口，協助客戶處理招租、修繕及租客溝通，克服制度與語言障礙；此模式將仲介服務從「單次交易」延伸至「長期資產管理」，有效抑制仲介為促成交易而隱瞞風險之道德危機。

針對「地面師」等詐騙威脅，日本建立了以司法書士為核心的嚴密聯防體系，將責任歸屬重心從政府行政端部分轉移至法定的專業守門人。例如日本廢除紙本權狀，改由法務局發行、具貼紙密封的「登記識別情報」，為一組12位數的隨機密碼，「遺失不補發」，若密碼遺失，司法書士必須執行最嚴苛的本人確認(不接受視訊、必須實體面談)，即使在疫情封鎖期間，日本業界仍堅持實體面談確認，體現對交易

安全之絕對堅持。在房屋買賣價款結算當日，仲介、司法書士、銀行三方各自獨立執行驗證，銀行嚴格核實資金流向與洗錢防制（AML）；司法書士獨立驗證身份證件與「登記識別情報（密碼）」之真偽；仲介負責交易合意與物件現況確切告知，「多重關卡」確保詐騙集團無法在單一環節突破，建立起極高強度的防偽屏障。

而對於交易模式之風險防護環節，日本信義特以實務案例說明，假設 A 將不動產賣給 B，尚未辦理登記，B 又將該不動產賣給 C，實務上可能由 A 直接登記給 C，而非循完整程序，由 A 將不動產登記 B，再由 B 登記給 C，即所謂「中間省略登記」，其目的是為了減少一次移轉的稅費。根據日本《宅建業法》允許符合特定條件的「第三人利益條款（為第三人利益）」交易，雖允許 B 方獲取價差，但 A、B、C 三方契約必須明確記載轉售意圖及「指定登記名義人」權利，仲介人員須嚴格審核 B 與 A 的原始契約，確保資金與權利對價關係透明，防範 B 方捲款或產權不明。

此外，日本建商多在私法契約中明文「禁止轉售」，以避免投資客轉售價格干擾建商的分期銷售策略與定價秩序。仲介業者受理此類轉售時，須核對原始「重要事項說明書」與「合約包」，為確保真實性，通常採取「保留價金暫不發放」策略，直至產權由建商成功移轉至終端買方，將賣方中途失蹤之風險降至最低。

日本政府為因應疫情及遠距交易，運用數位轉型與資訊，法令規定開放視訊說明與電子契約，惟目前執行率仍偏低（僅 1.5%），成效不彰。主因是交易觀念與體驗（尤其是高齡客群）偏好實體印鑑與紙本文件；針對臺灣客戶，將日文「重要事項說明書」完整轉譯為符合臺灣法規之中文版本成本極高；以及數位認證尚未能完全替代司法書士面談所產生的心理信賴感。由於日本不動產業界「自律治理」高於「外部檢舉」，大型業者內部設有獨立「審查課」，在廣告上架前進行法規合規檢查，避免虛假廣告，對比臺灣同業間頻繁的互告檢舉，日本業界依賴「公正取引協議會」等民間自律組織規範，傾向於透過內控機制將合規責任前置，從內部自我管理體現外部客戶安心服務，充分展現「誠實信用」與「善良管理人」之專業職業責任。



圖 5-6 參訪信義房屋不動產株式會社

### 參觀橫濱紅磚倉庫

橫濱紅磚倉庫（橫濱赤レンガ倉庫），位於日本神奈川縣橫濱港邊，分別於 1913 年和 1911 年竣工，全長 150 米，是座鐵骨結構的連廊，並擁有日本最早的避雷針、消防栓等設施，是當時砌體結構建築的代表，原先做為港口保稅倉庫，日本明治到大正時代，作為物流據點，曾經是世界上最先進的倉庫。擁有超過 100 年歷史的紅磚倉庫，是橫濱最具代表性的歷史地標，在 1980 年退役後荒廢，直到 2002 年改造，在保留建築物的歷史原貌的前提之下，較小的 1 號館主要做為文化展示設施，2 號館則是以娛樂休閒為主的商業設施。兩棟紅磚建築散發濃厚歐風氛圍，有 60 間以上的店舖進駐，包含話題排隊名店、橫濱老牌伴手禮店、知名咖啡廳，成為橫濱「港未來 21」熱門景點。

橫濱「港未來 21」是位於日本橫濱市西區及中區交界水岸的都市再開發區，靠近橫濱站周邊的關內、伊勢佐木町，隨著東京市中心的可開發土地日漸減少，為吸引大型企業進駐，增加日間就業人口，從而建立支援東京的居住都市。港未來 21 分為「新港地區」、「中央地區」及「橫濱站東口」等三處（共 68 街區），紅磚倉庫位於新港地區第 2 街區。本次實地走讀紅磚倉庫，看到過去生產城市機能活化成體驗城市概念，讓原本失去功能的空間重新被定義，在時間流動中持續被賦予價值，使得文化、商業

與觀光並存再創新經濟。



圖 7~8 參觀橫濱紅磚倉庫

115年3月11日(星期三)

東京司法書士會、日本司法書士會連合會及法務省人員座談會

本日參訪係由本市地政士公會引介東京司法書士會，再由東京司法書士會協助邀集日本司法書士會連合會及法務省人員促成座談交流。日本長期以來在法治建設、登記制度與專業代理制度上，展現出嚴謹、精緻且深具公信力的制度典範，司法書士制度由來已久，東京司法書士會作為日本最具代表性的專業團體之一，不僅在專業培育、倫理規範及社會責任方面成果卓著，更持續透過宣導與服務，強化民眾對法律制度的信任，展現高度的專業與公共使命感，對維護交易安全與社會信賴具有關鍵角色；日本司法書士會連合會又稱「日司連」，等同於臺灣的地政士公會全國聯合會，統籌各地司法書士會運作，並協助政府推動相關法律制度與專業服務，更是政府機關非常倚重的政策配合夥伴。而法務省在制度規畫與政策推動上，致力於打造安全、透明且值得信賴的不動產登記環境，對於保障人民財產權、促進經濟發展及維護社會穩定，具有深遠而重要的影響。

首先聽取日本東京司法書士會簡介影片，介紹日本司法書士制度發展背景與歷史，以及其在日本法律體系中的定位。司法書士之業務包括不動產登記、商業登記、成年監護、法院簡易訴訟及其他相關法律規定代理事務，在民事法律服務中扮演重要角色。日本司法書士會連合會小澤吉德會長表示，司法書士制度的核心使命在於保障國民權利並維護法律制度的公信力，司法書士的職責不僅是協助民眾完成登記程序，更重要的是透過專業審查確保法律行為的合法性與真實性，在維護社會法律秩序及保障民眾財產權益方面發揮重要功能，並且有助於提升民眾對法律制度的信任。另外，小澤會長特別提及日本司法書士會已與新北市地政士公會簽訂友好協定，對於日本司法書士辦理繼承登記時需要向臺灣戶政機關申請戶籍資料時，臺日雙方公會在友好基礎互助互惠。會議中亦交流臺灣與日本在政府數位化發展上的經驗，臺灣在登記資訊及不動產登記制度逐步導入數位化機制，小澤會長表示，對臺灣在數位治理方面的進展表達高度關注，並認為臺灣在政府數位化推動上具有相當成果，值得參考。

在不動產交易安全方面，雙方亦針對相關制度進行討論，東京司法書士會千野隆二會長指出，不動產交易涉及金額龐大，一旦發生詐騙或不法行為，將對民眾財產造成重大損失，各國均致力於建立完善的交易安全機制。臺灣近年推動多項制度以提升不動產交易安全，例如透過多元制度設計及資訊透明化措施，強化對消費者的保障。日本專業人士對臺灣在相關制度上的努力表示關注，並認為透過制度設計與專業審查機制，可有效降低詐騙案件發生的機率。

現行日本已廢除紙本權狀，改由由法務局發行、具貼紙密封的「登記識別情報」，為一組12位數的隨機密碼，「遺失不補發」，惟為避免民眾因登記識別資訊遺失而被不當利用或遭他人窺視情形發生，得透過申請使該登記識別資訊失效。當民眾申請不動產登記時，登記識別資訊為確認本人身分及登記申請意思之依據，有正當理由無法提供登記識別資訊者，得由登記所向登記名義人發送「事前通知」，代替以登記識別資訊為本人確認，並以登記名義人就該通知提出無誤之申報，作為確認該申報

係由本人所為之依據。無法向登記所提供登記識別資訊或登記濟證(權狀)者，亦可由司法書士提供向本人確認資訊。千野會長說明，司法書士在辦理不動產登記時，必須確認當事人的身份及其交易意願，以確保登記申請內容的真實性，實務上，司法書士通常會與當事人進行面談，並查驗相關身份證明文件及法律文件，以確認申請人確實為權利人或合法代理人，透過多重身份確認程序，可以有效防止冒名或偽造文件等不法情形發生。法務省民事局松波卓也企畫官表示，若在審查過程中發現可疑情形，司法書士亦有責任進一步查證或暫停相關程序，以避免不法交易完成；日本不動產登記在確認本人身分及其意思表示，防止不實登記，司法書士扮演重要角色；另外，如登記官審查文件遇有偽造情事，則直接退件，並依照規定向警方檢舉，倘登記完畢才發現時，仍需向警方報案。

在不動產詐騙防治方面，日本司法書士制度強調專業人員責任，司法書士在代理登記申請時，須對所提交文件及登記內容負責，因此在實務上會採取嚴謹的審查程序。若發現疑似詐騙或不法行為，亦須及時採取必要措施。會議中亦提到，日本與臺灣在防範詐騙犯罪方面皆面臨相似挑戰，因此透過跨國交流分享經驗，將有助於提升雙方防詐能力。至於司法書士可否兼任金主借款給他人方面，日方表示日本對借貸行為設有嚴格法律制度，金融借貸主要由銀行或合法金融機構提供，非金融機構若從事借貸業務須符合相關法規；此制度有助於防止非法借貸與高利貸問題，透過完善的金融監管制度，可以維持金融市場秩序並保障消費者權益。

另外，在代理制度方面，日本亦可採行「分別代理」(雙地政士)，即在部分不動產交易案件中，買方與賣方可各自聘請司法書士作為代理人。此制度有助於保障雙方權益，並提升交易透明度與公平性，透過雙方代理人分別審查相關文件與交易內容，可以進一步降低交易風險。與會人員亦討論分別代理制度的優缺點，以及在實務上如何確保制度運作順利。



圖 9-12 東京司法書士會、日本司法書士連合會及法務省座談

### 參觀清澄庭園

清澄庭園位於東京都充滿下町風情的清澄白河，原本是傳統勞工街區，在 2015 年時由於美國知名咖啡品牌藍瓶咖啡（Blue Bottle Coffee）選擇在此開設日本第一家分店，帶起了一股咖啡浪潮，許多獨立品牌咖啡廳也在此落腳，因此被日本人稱為「能喝到美味咖啡的街道」，傳統的下町風情搭配職人手工現沖咖啡，讓清澄白河成為文青最愛的地區之一。

清澄白河除了因為各種特色咖啡廳而出名外，日本 9 大庭園之一的「清澄庭園」也座落於此。清澄庭園是由泉水、假山和枯山水為主體的「回遊式林泉庭園」，回遊式庭園之特點是可以在庭園中來回遊覽並欣賞美景，常見於室町時代的禪宗寺院和江

戶時代的大名所建造的庭園，而回遊式庭園被認為日本庭園建築藝術的頂峰，清澄庭園是東京都指定名勝之一，因為環境清幽愜意，所以吸引許多人到此散步放空。

清澄庭園因為 1923 年的關東大地震受到了嚴重破壞，但也成為了災害時的避難場所，挽救了許多人的生命。當時清澄庭園屬於私人岩崎家族，因為重視庭園所具有的防災功能，在 1924 年將受損較少的東側一半（即現在的庭園部分）作為公園用地捐贈給了東京市，市政府對其進行了整修，並於 1932 年 7 月對外開放，1977 年時，將庭園西側相鄰的地塊開放為公園，形成了現在的清澄庭園，並在 1979 年 3 月被指定為東京都風景名勝，兼具都市休憩綠地功能與防災機能，平時療癒，災時保命。



圖 13~14 參觀清澄庭園

115 年 3 月 12 日(星期四)

#### 參觀代代木八幡公廁(Yoyogi-Hachiman Public Toilet)

設計者為伊東豐雄(Toyo Ito)，位於東京都澀谷區代代木 5-1-2，以「從森林中長出的蘑菇」為概念，設計了三座獨立圓柱狀的廁所建築，外牆由白色到粉色的漸層磁磚裝飾，增添了柔和且乾淨的現代美感，與後方代代木八幡神社綠意景觀完美融合。透過挑高的頂棚維持良好的通風與亮度，視覺效果溫馨，大幅減少傳統公廁陰暗的恐懼感。設有男女廁、無性別廁所及無障礙設施，確保所有人都能安心使用，內部空間

也較一般公廁更為寬敞，方便輪椅進出。將男、女、多功能廁所分開獨立，利用圓弧形動線避免視覺死角，有效提升安全性，更可打造成一個較為放鬆的空間。



圖 15~16 參觀代代木八幡公廁

### 參觀春之小川社區公園公廁(Haru-no-Ogawa Community Park Public Toilet)

設計者為坂茂(Shigeru Ban)，位於東京都澀谷區代代木 5-68-1，以使用者進入前 2 個不安：「內部是否潔淨？」及「內部是否有可疑的人？」為發想，採用冷色調（藍色、綠色等）玻璃，呼應公園內草地與樹木的綠意，夜間玻璃會發光，宛如一個彩色燈籠照亮公園，具有美化環境的藝術效果。透過特殊的電控變色玻璃，廁所門未上鎖時是透明的，當使用者進入並上鎖後，電力會使玻璃分子排列改變，玻璃變成霧面確保隱私，使用者可感受在透明玻璃牆前鎖門那一刻，轉化為私密空間的體感變化。不過因日本常有下雪氣溫較低情形，導致玻璃中的光控粒子凝固，無法快速切換到不透明狀態。目前已改為寒冷季節(約 10 月中旬至 5 月中旬)將玻璃固定為霧面不透明模式，確保隱私，氣溫回升後才恢復透明功能。

### 參觀代代木深町小公園公廁(Yoyogi Fukamachi Mini Park Public Toilet)

設計者同為坂茂(Shigeru Ban)，位於東京都澀谷區富谷 1-54-1，與春之小川社區公園公廁為相同設計，惟採用採用暖色調（紅色、橙色等），以搭配周邊遊樂設施的活潑氛圍。



圖 17~18 參觀春之小川社區及代代木深町小公園公廁

### 參觀神宮通公園公廁(Jingu-Dori Park Public Toilet)

設計者為安藤忠雄(Tadao Ando)，位於東京都澀谷區神宮前 6-22-8，前方搭配櫻花樹，櫻花盛開時儼然如畫，建築平面呈圓形，巨大的圓盤屋頂，提供市民一個像屋簷般的休憩空間，搭配垂直的金屬格柵外牆，提升光線與空氣穿透性，確保內部通風與明亮，走廊的設計讓空氣可以 360 度自然流動，即便在盛夏也極度涼爽。設計將無障礙廁所置於正面入口位置，便於輪椅進出也不會造成動線混亂，男廁與女廁沿著兩側開放式弧形走廊分布，格柵設計亦減少隱蔽處，安全性佳。另公廁銘牌位於入口右側低處，也充分展現設計者低調務實的風格。

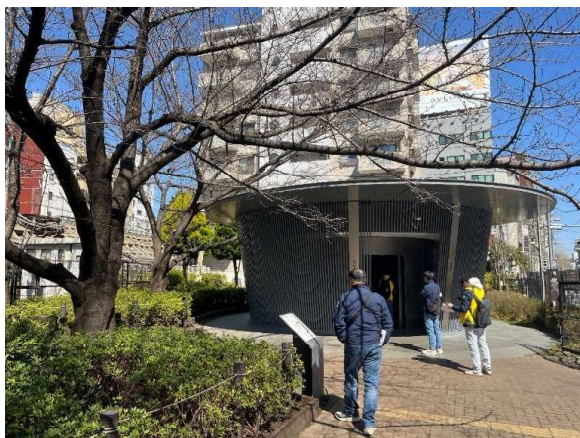


圖 19~20 參觀神宮通公園公廁

### 參觀鍋島松濤公園公廁(Nabeshima Shoto Park Public Toilet)

設計者為隈研吾(Kengo Kuma)，位於東京都澀谷區松濤 2-10-7，就像「林之小路」(A Walk in the Woods)，徹底打破「廁所是單體建築」的觀念，初看完全不覺得是廁所，由 5 間座向不同且獨立設置的建物組成，外牆由吉野杉木板以不對稱的角度排列，產生「有機感」與森林公園完美融合，展現木質調的天然氣息；5 間廁所滿足不同需求，包含男女通用廁所、無障礙廁所及兒童用廁所等，內部都使用不同的天然木材裝飾，環境明亮且天然質樸，其中一間特別針對兒童設計（含洗手檯與馬桶高度調整），展現社會關懷與包容力。



圖 21~22 參觀鍋島松濤公園公廁

### 參觀築地場外市場

「築地市場」的築地二字原有「填海的土地」的意思，「築地」在江戶時代便負責了東京生鮮食品集散的重任，在當時便被譽為「東京的廚房」。到了二次大戰後經濟復甦，築地的中央批發市場「場內市場」漸漸地成為了世界最大的漁類批發市場之一，而一旁中央批發市場旁的傳統市集「場外市場」也越來越繁華，直到現在因為市場老舊又有運輸交通不便的問題，所以將現有的場內市場給搬遷至江東區「豐洲市場」，築地市場於 1935 年啟用，至 2018 年關閉為止，共營運了 83 年；而批發市場外的商店街稱為「場外市場」，主要聚集了許多以消費者或旅客為主的商店，場外市場面臨東京灣，從銀座步行即可抵達。宛如迷宮般的狹小巷弄至今仍舊充滿了無窮魅

力，聚集了販售鮮魚、蔬果，而除了食品類外，還有許多在一般廚房用具店不常看到的專業廚具、餐廳用食具等約 400 間店家。



圖 23-24 參觀築地場外市場

### 參觀海螢火蟲休息站

海螢火蟲休息站於 1997 年 12 月正式啟用，位於東京灣跨海公路上的人工島兼休息站。透過海底隧道及跨海大橋，連接「千葉縣木更津市」及「神奈川縣川崎」，是東京灣地區的重要交通樞紐，其中木更津方向由海底隧道進入高架道路，川崎方向由高架道路進入海底隧道。其中海底隧道長 9.6 公里，稱為水隧，是日本第 4 長的公路隧道；靠近木更津的一邊，則是長 4.4 公里的高架橋，稱為水橋，為日本最長的橋樑。

在海螢火蟲（跨海公路）啟用前，從川崎到木更津若選擇陸路需要約 90-100 分鐘，這條連接海底隧道與海上大橋的公路建成後，車行時間縮短至僅需約 15 分鐘，除加速城市間經濟發展並縮短通勤時間，並作為千葉縣木更津市的熱門景點，帶動觀光產業，對當地旅遊業起到了顯著的帶動作用。日本規定高速公路在 50 公里左右就要設一個休息站（Service Area，簡稱 SA），不過海螢火蟲（跨海公路）前後加起來不過才 30 公里，因此不能設 SA，只能設為停車場（Parking Area，簡稱 PA）。嚴格說起來，「海螢 PA」其實跟 SA 也就只差在沒有「加油站」，設施齊備完全不輸給 SA，

又稱為全日本最豪華的休息站。



圖 25~26 參觀海螢火蟲休息站

115 年 3 月 12 日(星期五)

本府考察人員搭乘長榮航空 BR-197 班機，於下午 14 時 25 分由日本東京成田國際機場(NRT)出發返回桃園國際機場(TPE)。

## 第三章 心得

### 一、參訪玉山銀行東京分行

日本不動產交易流程依序為簽訂買賣契約、貸款申請、交屋、登記手續完成、繳交不動產取得稅，一般係由不動產仲介業者轉介至金融機構辦理貸款程序，而後登記手續則由司法書士辦理。日本「先付款、後過戶」的模式與臺灣「先過戶、再撥款」的保障邏輯有本質上的文化差異。日本買方在取得產權登記前須先撥付全款，此模式高度依賴司法書士的高道德職業標準與社會責任，交易當日司法書士必須「逐條宣讀」重要事項報告，時間往往長達 2 小時以上，以確保雙方完全理解法律後始完成契約簽訂。且日本賣方亦有「若不信任我，就不要買」的強烈民族性格，這種對「信用」的堅持，雖有效防範詐騙，卻也顯示出不同國家買（賣）方跨境至日本購屋中所面臨的資訊與心理不對稱。

日本金融機構對資金流向的審核亦十分嚴謹，銀行對未預約或身分文件有疑慮之客群，係採「直接驅離」策略，而非臺灣慣用的委婉攔阻，其防衛意識極高；且對未持長期居住簽證之投資者或外國人，即便境內匯款亦需走 SWIFT 境外繞行，以利國際法規監控。此外，針對非約定轉帳採取逐筆本人電話照會，要求提供佐證單據（如買賣合約），有效阻斷詐騙資金洗錢通道；並會進行防詐相關宣導，層層把關減少風險。

市場面觀察，日本房價所得比雖低於臺灣，但持有成本高，其中每年需繳納固定資產稅（1.4%）與都市計畫稅（0.03%），合計約 1.43% 的持有稅費，且與臺灣將公積金與管理費混用的現象不同，日本法律強制提列「修繕積立金」（關鍵差異），該基金預設未來 20 至 30 年的大修計畫（如外牆清洗、結構加固等），確保建物價值，並將維護成本預算法制化，使建物得有增值之可能性。而在貸款的部分，日本國民或

永住者可獲 0.6% - 0.8% 利率及高達 110% 的貸款成數（含裝潢）；反觀外資投資客利率則需 3% 以上，該現象也反映日本市場雖有熱潮，但 96.5% 的交易量仍由國內剛需支撐。此外，外資於不動產市場投資與自住結構呈 7:3，且受半導體產業進駐影響，1LDK（一房一廳）物件流動性極佳，又日本建物坪數計算不計入陽台，這與臺灣高公設比的計價模式大不相同，顯著提升了實質使用空間。

## 二、參訪信義房屋不動產株式會社

日本不動產交易安全機制的精髓在於「對專業資格的極度尊重」以及「在流程細節中追求風險零容忍」。司法書士制度以極高的考試門檻（錄取率僅 2-3%）篩選專業人才，並賦予其最終守門人的角色與法律責任，形成有別於臺灣地政士制度的風險承擔架構。此種將責任重心從政府行政端部分轉移至法定專業守門人的設計，值得本市深入研究與評估。

而 12 位隨機密碼的「登記識別情報」制度雖然降低了便利性，卻在防範冒名過戶上取得極大成功。其「遺失不補發」的剛性原則，搭配必須實體面談的本人確認要求，體現了日本在交易安全議題上「寧可犧牲效率、絕不妥協安全」的價值取向。房屋買賣價款結算當日仲介、司法書士、銀行三方各自獨立執行驗證的「多重關卡」機制，更確保詐騙集團無法在單一環節突破，建立起極高強度的防偽屏障。

日本信義採取的「素地人才」養成策略令人印象深刻。透過啟用無相關經驗的應屆畢業生，搭配密集且系統化的教育訓練，確保企業服務理念的純粹性與一致性。此種「從零培養」的模式，雖然初期投入成本較高，但能有效建立從業人員的合規意識與專業素養。跨國受訓的雙向實習機制亦值得借鑑。在全球化的不動產市場中，第一線人員具備跨境法規轉譯能力至關重要。此外，日本業界透過多階段問卷調查（包含「未成交」案件），以數據驅動方式精準識別服務流程漏洞的做法，亦可作為本市持續提升為民服務品質之參考模式。

日本在不動產數位化轉型過程中面臨的瓶頸，足供本市推動數位化地政業務時引以為鑑。IT重說執行率僅1.5%的現況，反映出技術可行並不等於實務可行，高齡客群的心理障礙、跨境合規成本以及數位信任機制的缺口，均為不容忽視的挑戰。而REINS系統與我國實價登錄制度的對比亦引發深思。日本以資訊不對稱作為信任門檻，使消費者轉而信任仲介的專業自律；而臺灣實價登錄制度追求資訊透明與社會公正，卻也產生消費者心理預期價位僵化的副作用。兩種模式各有優劣，本市在推動相關政策時應取長補短，兼顧市場效率與交易安全。

日本不動產業「自律治理」高於「外部檢舉」的特徵，體現了成熟市場的治理文化。大型業者內部設置獨立「審查課」進行廣告合規前置審查，業界依賴「公正取引協議會」等民間自律組織規範秩序，此種將合規責任前置、以預防取代懲罰的治理邏輯，對本市輔導不動產仲介業者提升自律能力具有重要啟示。

### 三、東京司法書士會、日本司法書士連合會及法務省人員座談會

司法書士制度在日本行之有年，從事與市民生活密切相關業務，例如不動產登記、商業登記、成年監護、法院簡易訴訟及其他法律規定代理事務，與臺灣地政士相較，業務範圍大很多，從事之業務部分與律師業務重疊，顯見在日本司法書士之專業等級及要求程度高，日本司法書士與弁護士(律師)同為師等級，進入行業門檻高。從這次參訪可知，司法書士業界普遍展現高度的專業與公共使命感，並以高職業道德標準自居，對維護交易安全與社會信賴扮演關鍵角色，在協助政府推動相關法律制度與專業服務等相關政策，亦居於推動成果重要地位。

現行日本已廢除紙本權狀，改用「登記識別情報」，登記識別資訊為確認本人身分及登記申請意思之依據，且「遺失不補發」，倘有移轉過戶需求，可透過登記所向登記名義人發送「事前通知」，代替以登記識別資訊為本人確認。無法向登記所提供

登記識別資訊或登記濟證(權狀)者，亦可由司法書士提供向本人確認資訊，司法書士透過面談方式向本人確認。辦理不動產移轉登記首重確認登記義務人身分及其辦理登記之真意，產權之真實性，可透過最新謄本資訊得知，權狀為產權證明，隨著數位發展已無實益，現行辦理登記須檢附權狀作為原因證明文件，於無過失損賠責任下，實易為不肖人士偽造文件或詐騙利用。

在不動產詐騙防治方面，日本司法書士制度強調專業人員責任，司法書士在代理登記申請時，須對所提交文件及登記內容負責，因此在實務上會採取嚴謹的審查程序。若發現疑似詐騙或不法行為，亦須及時採取必要措施。日本與臺灣在防範詐騙犯罪方面皆面臨相似挑戰，因此透過跨國交流分享經驗，將有助於提升雙方防詐能力，未來本府除了積極擴大與不動產業界或跨域合作外，持續跨國交流借鏡理念與制度，有其必要。

另外，在代理制度方面，日本雖可採行「分別代理」(雙地政士)，買方與賣方可各自聘請司法書士作為代理人，以保障雙方權益，透過雙方代理人分別審查相關文件與交易內容，可以進一步降低交易風險，惟現行臺灣民情對於雙地政士之接受度尚未成熟，如何合理反映合理之服務成本及規範相關服務內容，尚須制度化以保障民眾與地政士雙贏互利。

#### 四、參觀開發區域建設與公共設施部分

透過本次實地參觀豐洲市場、橫濱紅磚倉庫、清澄庭園、築地場外市場與海螢火蟲休息站等地，發現日本在城市區域開發規劃時，往往細緻化結合在地特色，或導入地方創生理念，推動區域永續發展，並且以國際旅客為目標客群，成功運用行銷策略有效觸及，透過公共服務優化與治理，引領城市整體發展，同時也成功營造具競爭力與吸引力之城市特色，俾創造價值帶來人氣挹注觀光財。

而從日本東京都澀谷區的「代代木八幡公廁」、「春之小川社區公園公廁」、「代代木深町小公園公廁」、「神宮通公園公廁」及「鍋島松濤公園公廁」等 5 座公廁及考察前收集相關資料可見，「THE TOKYO TOILET」計畫興建的公廁腹地及量體都不算大，但卻能藉由各種巧思，成功的打破一般民眾對於公廁總是暗、臭、髒的印象，同時再結合了電影「我的完美日常」行銷，也帶來了龐大的周邊效益，確實為公私協力推動公共政策之良好典範，使得公廁不只是一項基礎建設，同時也是城市行銷的形象大使。

首先，就公廁美學而言，公廁外觀是否優美為使用者最直觀感受，影響使用意願甚鉅，本次考察的 5 座公廁設計師展現出的作品雖然風格迥異，但運用建築材料特性、光線色彩應用及空間設計等通盤規劃，皆能融合周遭環境並詮釋了設計者核心理念，甚至不仔細看，都不知道其實背後是廁所。其次，就硬體設施來說，這 5 座公廁皆配備坐式免治馬桶、人工造口清洗檯、照護床及嬰兒椅等無障礙設施，除設施齊全外也採標準化設計，且公廁配置指示牌統一且明確，符合一般民眾直觀判斷方式，大幅提升民眾使用便利性。計畫內廁所牆面多屬耐用且易於清潔材料，如光滑磁磚、玻璃、不鏽鋼或木板等，搭配寬大的地面排水，避免泥沙淤積又便於快速打掃清潔。另外，觀察清潔維護現況，公共設施全生命週期中，維護管理與建造皆視為同等重要的環節，雖然本次考察公廁現場雖然還是有部分異味、地板污漬及設施損壞等情形，但大致上不會影響廁所的使用及也未有負面感受，相對一般公廁清潔程度已達相當水準，顯見維護管理單位相當重視且落實維護管理工作。最後，在使用者感受上，「THE TOKYO TOILET」計畫各公廁設計風格鮮明與傳統公廁截然不同，內部環境清潔明亮清潔，大多採用自然通風設計，利用挑高、格柵等方式將光線、空氣可有效進入室內，達到舒適又安全的感受。

## 第四章 建議

### 一、跨領域公私協力強化不動產源頭阻詐及全民識詐

鑑於在不動產交易過程中，銀行、仲介業及地政士位於第一線與民眾接觸，為從源頭阻詐，爰建議持續跨機關整合地政、社政、稅捐、警政、檢調等資源，即時聯繫與通報外，亦積極透過公私協力深化與銀行業、仲介業或地政士之合作，不定期交換政策法令、交流為民服務相關意見、舉辦防詐講座、多元管道宣導防詐資訊，並推廣防詐措施-「地籍異動即時通」服務等，突破單一機關限制，建立跨域合作、公私協力與資源互補的聯防應變機制，強化全民「識詐」、「防詐」之警覺性，全方位守護民眾產權。

### 二、提升我國不動產相關證照含金量及落實管理

日本仲介人員與司法書士的高考試門檻確保其專業素質，故可獲得日本消費者的高度信賴，在日本高達99%之不動產交易均透過仲介媒合、司法書士協助完成產權移轉，且後續衍生法律糾紛情形極低，爰建議於適當機會建議中央提高考試門檻以提升從業人員專業品質。另外針對經國家考試及格的不動產經紀人，則常有掛名而不實際執行業務的現象，亦將於適當場合建請中央主管機關研議精進不動產經紀人考選與換照制度，從源頭提升從業人員素質；同時，應輔以法規修訂，嚴格落實「人證合一」之實質執業規範，並強化不定期抽查機制以杜絕借牌行為。而就地政士管理部分，現行各縣市通報不動產詐騙事件時，往往檢視出地政士執業過程有違反地政士法情形，為避免地政士因不諳規定而受罰，將與地政士公會合作辦理教育訓練周知相關違法態樣及正確做法，以提升地政士對於職業責任之認識。

### 三、輔導不動產業界建立內控機制

有鑑於臺灣不動產仲介業常陷入惡性檢舉之內耗，虛耗大量行政稽查與救濟資源，本市或可參考日本信義實務經驗，利用教育訓練或會議場合輔導大型品牌業者完善企業內控體系，推動廣告宣傳與契約文書的「預審機制」，將合規紅線前移至上架階段，落實從「裁罰後救濟」轉向「合規前導」的預防法治。此外，亦可效法日本公正取引協會，透過座談會建議仲介公會與地政士公會可跨業結盟，共同組建「不動產交易自律治理平台」，負責制定產業行為準則並調解同業爭議，藉由公私協力模式優化市場秩序，引導產業從價格與檢舉競爭，轉向專業品質與服務價值的良性競逐。

### 四、建立高強度不動產交易防偽防詐體系

辦理不動產移轉登記首重確認登記義務人身份及其辦理登記之真意，參考日本「登記識別情報」制度，將於適當時機向中央建議得結合臺灣「行動自然人憑證」，或於產權移轉關鍵環節，導入多重因素驗證，以確認本人及其意思表示。另外，現行權狀功能僅為表彰產權，惟產權之真實性，實可透過最新謄本資訊得知，為避免權狀淪為不法利用，將於適當機會建議中央廢除核發權狀制度。另針對私人設定抵押權及獨居長者辦理登記之高風險案件，本府地政局及各地政事務所結合警局已實施全面關懷提問，亦將適時建議中央比照新北市就上述高風險案件全面關懷提問，以防範不動產詐騙。

### 五、公共設施設計與維護導入民間參與及特色行銷

公廁興建乃至整體開發區內公園之興闢，於規劃設計階段可透過民間參與的方式進行方案發想，如成立工作坊，由民間團體組織、在地社團及企業學校等提供意見，期能讓公共設施能落地融合在地特色及需求，近期辦理之新、泰塭仔圳市地重劃案已

有部分公園採用此模式，未來可評估更落實於其他開發案，又因公部門能量有限，民間力量無窮，尋求民間單位長期認養公廁，不僅強化維護管理效率，公部門減輕行政壓力，民間單位亦可提升社會形象。此外，可結合地方歷史紋理及利用周邊地形地物進行整體規劃，融合周邊環境，無須建造過於複雜的外觀或過多的人為整地，保留在地價值並傳達核心設計理念，近期辦理新店十四張區段徵收案內保留之古厝、過水橋即以此概念進行規劃設計。「THE TOKYO TOILET」計畫藉由電影「我的完美日常」成功行銷，讓使用者除了體驗完善公廁的便利性外，更是宛如沉浸在一件知名的藝術品中，也因此帶動了東京澀谷地區觀光產業發展及提高城市行銷邊際效益。新北最大重劃新、泰塭仔圳市地重劃案區內有 38 處公園，在將來完成後人口逐漸進駐、居民人數更多時，所轄管養單位亦可以參考這樣的經驗，將每個公園或公廁串聯，打造特色休憩觀光路徑，成為新北的完美日常。