

公私協力、防詐識詐

內政部及警政署：

(不動產業界座談會)

內政部及警政署：公私協力、防詐識詐(不動產業界座談會)²

2

中華民國地政士公會全國聯合會
台北市地政士公會
圓滿地政士事務所



黃永斐

0955-735-119

副理事長
副理事長
所長

地政士

事務所：100台北市中正區羅斯福路一段7號11樓之2
電話：02-2396-0008#18 LINE ID: 0955735119
傳真：02-2396-2121
信箱：x0955735119@gmail.com



現職及經歷

內政部警政署保一總隊顧問
內政部警政署保三總隊顧問
永豐建經履約保證特約代書
僑馥建經履約保證特約代書
安心建經履約保證特約代書
第一建經履約保證特約代書

台北市地政局地政講堂講師
龍華科技大學專門職業講師
中華民國不動產聯盟總會監事
台北市國稅局總局遺贈稅法諮詢志工
台北市建成地政事務所地政諮詢志工
台北市政府聯合服務中心地政諮詢志工

圓滿地政士事務所

黃永琛	律師	孫誠偉	律師
劉桂君	律師	林拔群	律師
耿淑穎	律師	阮皇運	律師
董彥莘	律師	黃永斐	地政士

黃永斐 圓滿法律事務所

100 台北市羅斯福路一段7號11樓之2

TEL：(02)2396-0008#18 FAX：(02)2396-2121

0955-735-119

x0955735119@gmail.com

- 黃永琛律師・劉桂君律師・耿淑穎律師
- 孫誠偉律師・阮皇運律師・林拔群律師・
- 董彥苹律師・黃永斐代書・謝玲玲代書

現任：

- 中華民國地政士公會全國聯合會 副理事長
- 中華民國地政士公會全國聯合會 常務監事
- 台北市地政士公會 副理事長
- 台北市地政局地政講堂 講師
- 龍華科技大學 講師
- 銘傳大學 講師
- 臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會 委員
- 台北市會計師公會同心圓讀書會 講師
- 圓滿地政士事務所 所長

公私協力、防詐識詐



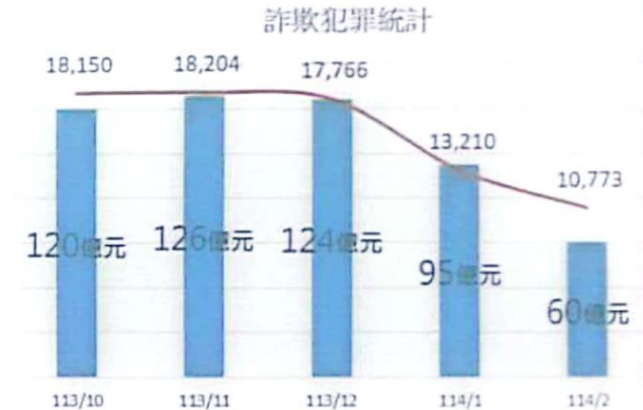
公私協力、防詐識詐



公私協力、防詐識詐



- 修正**打詐新四法**
- 行政院成立**打擊詐欺指揮中心**
- **打詐綱領2.0版**上路



公私協力、防詐識詐



圖片來源：中嘉新聞網<https://news.homeplus.net.tw/>

不動產價值高，詐騙延伸 擴大民眾財產損失

- 1 社會風險提升**
不動產交易金額大，詐騙手法不斷翻新
- 2 民眾損失慘重**
受害者往往蒙受巨大財產損失
- 3 市場信任危機**
市場交易安全備受質疑，影響產業發展



公私協力、防詐識詐

不動產詐騙常見手法類型

1

偽冒名義申請登記

詐騙集團偽冒當事人名義，取得法院強制執行名義、調解筆錄或代筆遺囑申請移轉登記。

2

誘騙設定抵押

以投資、假檢警等方式，誘使當事人向民間資產公司借款，設定抵押權詐取借款。

3

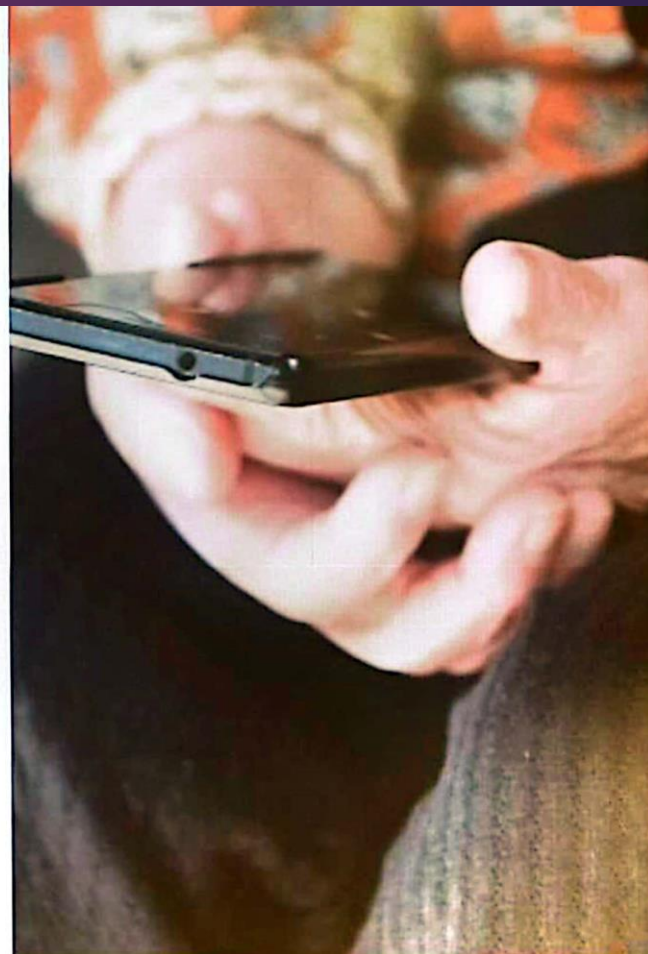
假買賣真詐欺

詐騙集團以人頭購屋，透過向銀行抵押借款及移轉他人。

4

網路假租屋詐騙

假冒房東在網路刊登租屋訊息，以通訊軟體聯繫下訂，騙取押租金。



公私協力、防詐識詐



不動產防詐政策目標

透過公私協力
加強守護民眾的財產安全。



公私協力、防詐識詐

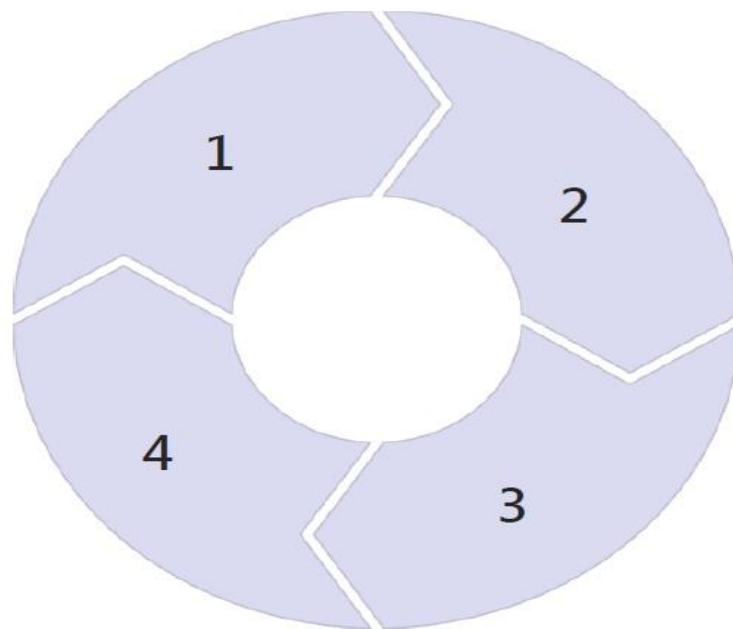
地政機關防阻不動產詐騙事件精進作為

高風險案件特徵辨識

- 抵押權人為自然人非金融機構
同時申辦抵押權與預告登記
- 標的物無其他抵押權設定
- 所有權人年齡超過60歲
- 契約含流抵約定條款

相關機關配合措施

- 請檢察機關聲請法院扣押高風險案件不動產
- 民間公證人關懷提問
- 戶政機關加強憑證與印鑑申辦防詐意識



受理案件關懷機制

- 主動關懷當事人了解契約內容
- 發現疑慮立即通報轄區警察
- 當事人未到場則通知警察協助查訪

民眾報案聯防機制

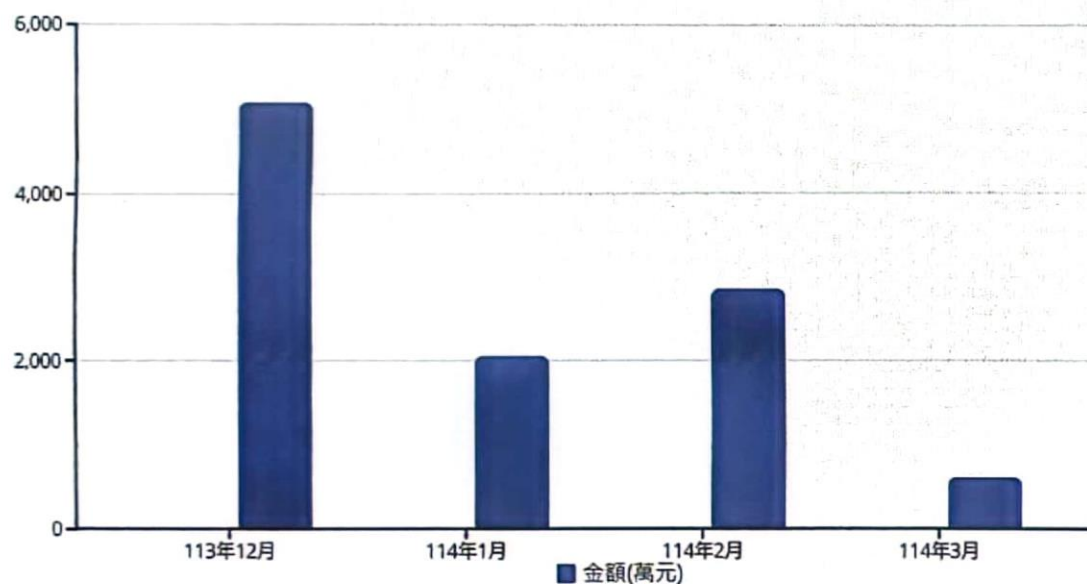
- 警察機關將報案資料通知地政機關進行管制
- 地政機關發現不動產業者涉詐騙主動移送檢調



公私協力、防詐識詐

不動產阻詐成功案例統計

至114年3月15日止，共成功阻止**19件**不動產詐騙案件，
避免**超過1.1億元**財產損失，顯示防詐政策已初見成效。



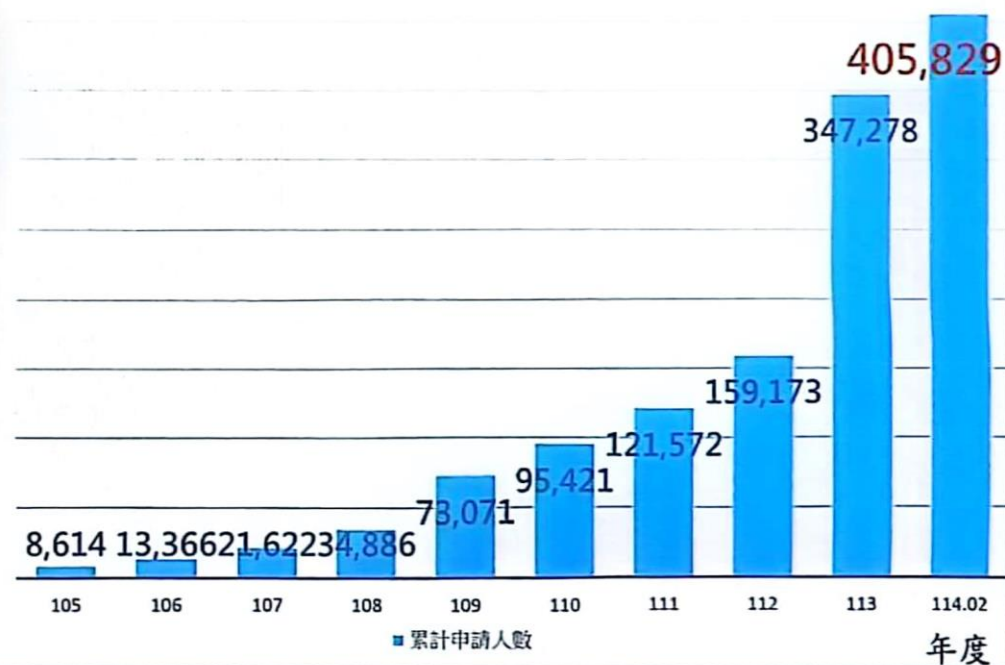
公私協力、防詐識詐

積極宣導地籍異動即時通

自105年至114年2月底止，計超過40萬人次申請。



圖片來源：公視新聞網



公私協力、防詐識詐



圖片來源：網路翻攝

不動產從業人員防詐策略

強化專業能力

- 參與職能訓練，提升法遵意識
- 依法誠信執行業務，強化自律

嚴格審核把關

- 確認客戶身分及權利真實性
- 強化顧客審查降低風險

避免不當行為

- 勿允諾他人以自己名義執業
- 勿與非法業者合作
- 勿收取不當報酬

維護市場紀律

- 加強自律管理

維護社會公平正義



公私協力、防詐識詐



結合產業量能，建立防詐網絡 房範未然

地政、警政機關資源有限
但不動產專業從業人員力量龐大
大家多一分關心和用心，共同守備
將能建立最堅實的不動產防詐網
守護民眾不動產財產安全

公私協力、防詐識詐



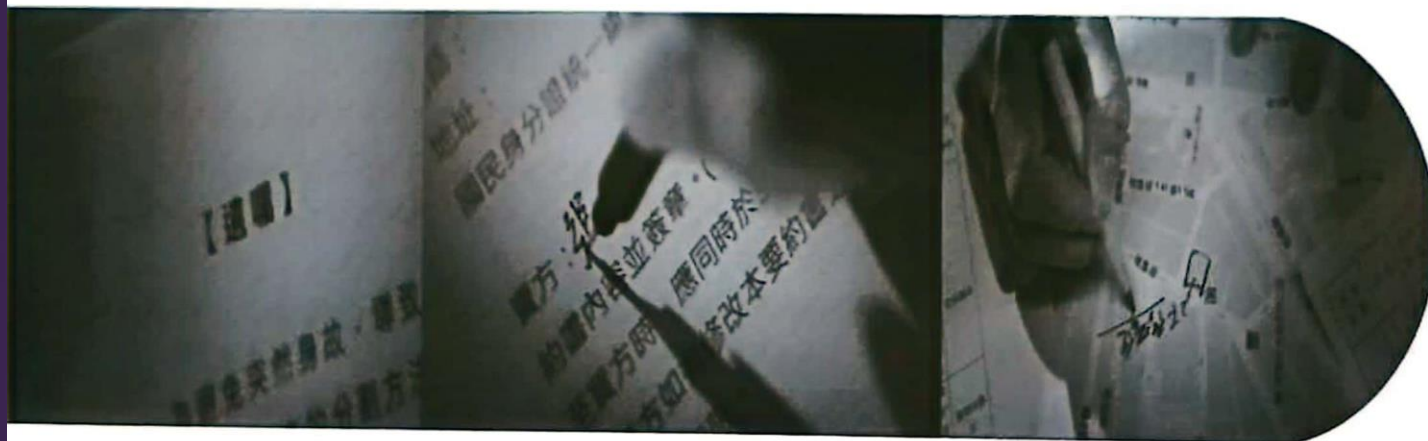
房地合一「短期交易」獲利驚人

年	房地合一45%稅率(持有不滿2年交易)					
	件數	占比	應納稅額 (億元)	占比	價差金額回推 (億元)	平均單件價差 金額 (萬元)
2021	21,068	20.3%	53.75	19.0%	119.45	56.7
2022	29,256	25.5%	112.17	24.6%	249.27	85.2
2023	23,016	19.8%	97.01	19.3%	215.57	93.7
2024 Q1-Q3	19,984	18.9%	117.72	18.8%	261.59	130.9

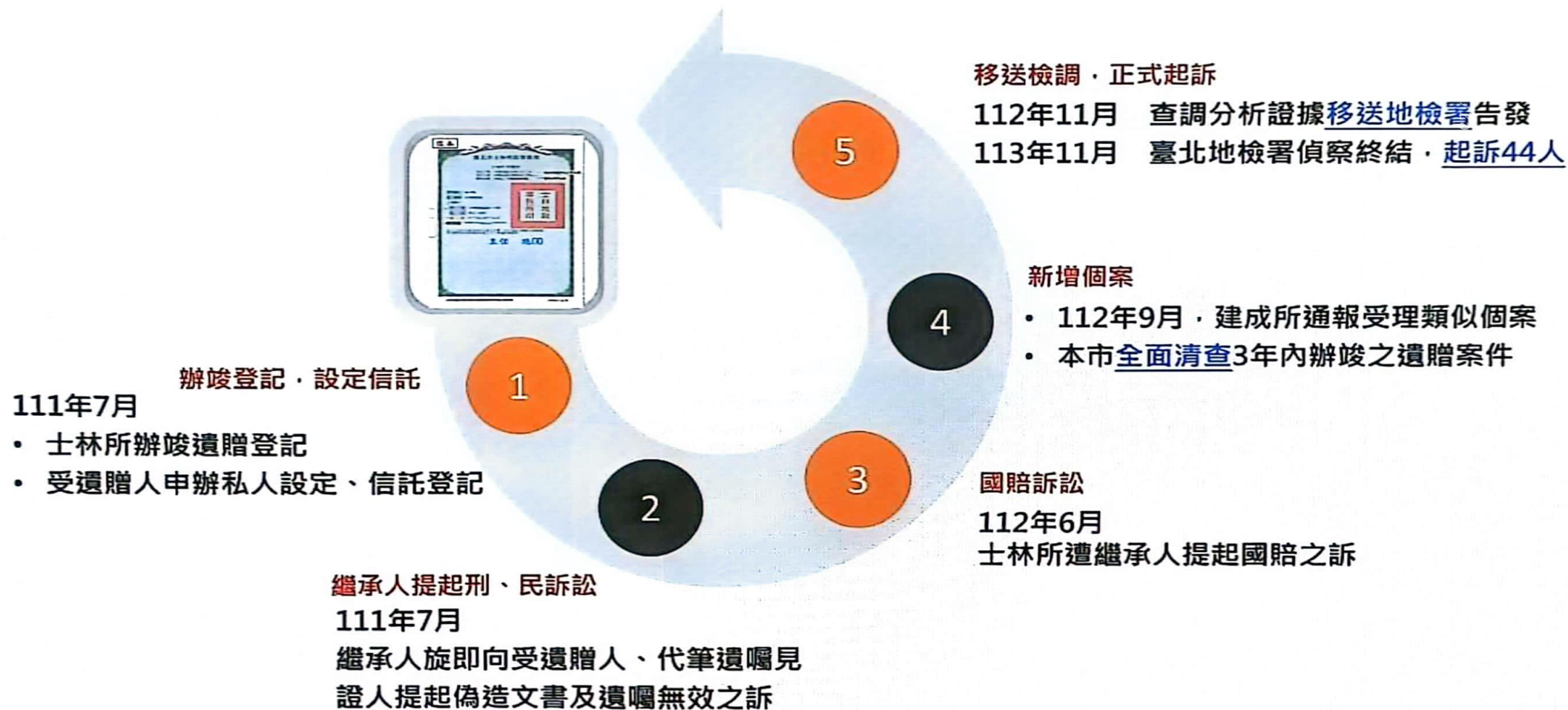
資料來源：財政部

臺北市詐騙案例分享

臺版地面師



臺版地面師案件歷程



[illegible]

線



- ✓ 屬未辦繼承列管標的
- ✓ 檢附代筆遺囑
- ✓ 繼承人未會同，受遺贈人非親屬
- ✓ 檢附同一民間公證人認證之遺囑
見證人聲明書
- ✓ 清查遺贈登記案及後續異動情形
→ 案件關係人重複或相關聯

臺版地面師手法再變化

自書遺囑

本人A早年受摯友B提攜幫助，為答謝此恩情本人自書遺囑內容如下：

- 一、本人(不動產)由B獨子C為受遺贈人取得
- 二、本人銀行存款及其他所有財產同樣由受遺贈人C取得
- 三、本人指定好友里長D為遺囑執行人並保管本份遺囑

立遺囑人A
中華民國92年0月0日

疑 點

→ 92年立遺囑、95年死亡，里長17年後才申辦遺贈

→ 有繼承人但將全部遺產送給非親屬

→ 立遺囑人簽名與遺囑內文筆跡似有不符

開立補正期滿→案件駁回

到另一地所送件→系統警示→失敗

里長涉案→送檢調

公私協力、防詐識詐

臺版地面師集團分工+高獲利

1

挑獵物→未辦繼承公告

臺北市松山地政事務所公告

發文日期：中華民國113年03月28日

發文字號：北市松地登字第1137002638號

主旨：請繼承人依限申明下列遺產之繼承登記。

依據：土地法第73條之1

公告事項：

一、被繼承人性名：陳嘉言

死亡日期：民國090年12月18日

住址：臺北市松山區精忠里(△死亡時戶籍所在地：臺北市松山區精忠里)

二、不動產標的詳如清冊。

三、公告期間：自113年04月01日至113年06月30日3個月。依行政程序法第48條第4項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日；期間之末日為星期六者，以其次星期一上午為期間末日。」計算，如該末日因過失火災災害，政府機關停止上班，則以該休息日之次日為公告之末日。

四、繼承人除有下開不可歸責於當事人事由，於公告期間檢附證明文件向土地所在地政事務所提出外，逾公告期間未申明繼承登記者，由直轄市、縣(市)地政機關封閉管理：

(一)繼承人已中斷相關稅收而稅務機關尚未核定或已核定而稅額因行政救濟尚未確定者，或經稅務機關同意其分期繳納稅款而尚未完稅者。

(二)部分繼承人為大陸地區人士，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第60條規定，於大陸地區繼承人未表示繼承之期間。

(三)已向地政機關申明繼承登記，因所提戶籍資料與登記簿記載不符，須向戶政機關查明更正者。

(四)因繼承訴訟者。

(五)其他不可歸責於當事人，經該管地政機關認定者。

五、封閉管理15年期滿，仍無人申明繼承登記者，依土地法第73條之1規定，移請財政部國有財產署公開標售。

六、土地登記規則第120條規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申明繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就該繼承人之土地，申請為共同共有之登記。」。

不動產公告清冊：

土地部份(共3筆)

1. 松山區民生段0138-0000地號，面積：999.00平方公尺

權利範圍：4860000分之194

2. 松山區民生段0138-0001地號，面積：243.00平方公尺

權利範圍：4860000分之194

3. 松山區民生段0138-0002地號，面積：1334.00平方公尺

權利範圍：4860000分之194

建物部份(共2棟)

1. 松山區民生段13156-000建號，門牌：民生東路四段97巷1號地下一層

面積：185.08平方公尺 權利範圍：486分之1

2. 松山區民生段13215-000建號，門牌：民生東路四段97巷1弄9號

面積：52.10平方公尺 權利範圍：486分之1

2

定目標→孤獨死=詐無聲遺產 **1.4億**

44人 分工細密

- 里長通報適合之獨居老人所遺標的
(無人管用、無繼承人or旅居國外or難聯繫)
- 書記官、警察、戶政人員協查繼承人資料
- 業務人員實地勘查
- 確認屋況
- 偽造租約請鎖匠開門，搜尋筆跡文件+權狀等資料
- 偽冒代筆人+見證人製作代筆遺囑
- 律師(民間公證人)
- 認證代筆遺囑見證人聲明
- 申辦遺贈登記詐得不動產所有權
- 迅速變價朋分不法所得

臺北地政危機處理→風險防堵

識詐

斷風險

「未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢」，自113年12月16日下架

再查證

制定遺贈登記防偽冒機制高風險態樣
→ 雙重查證 (文件比對+公文通知)

中時新聞網

專找孤獨死「假遺囑吞房產」書記官、員警
里長51嫌遭逮

台北市政府地政局去年11月向台北地檢署舉報，有不法集團利用偽造代筆遺囑向地政機關申辦繼承不動產過戶，北檢遂指揮刑事局偵查第一大隊與調查局台北市調查處中正調查站共組專案小組偵辦，



阻詐

無破口

避免有心人士跨所闖開設全市系統
警示駁回紀錄

固資安

產權查調頻繁機關重點稽查

臺北地政危機處理→風險防堵

識詐

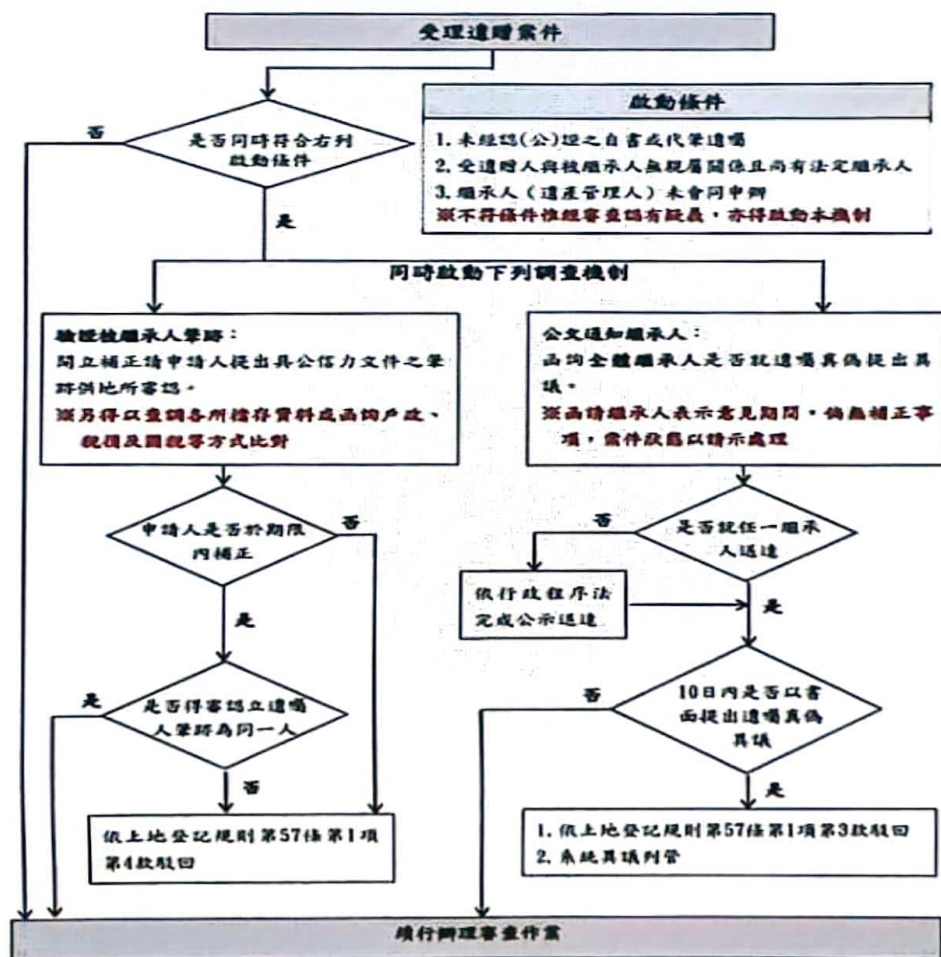
斷風險

「未辦繼承土地及建物列冊管理情形查詢」，自113年12月16日下架

再查證

制定遺贈登記防偽冒機制高風險態樣
→ 雙重查證 (文件比對+公文通知)

臺北市各地所受理遺贈案件防偽冒機制作業流程圖



阻詐

無破口

避免有心人士跨所闖開設全市系統
警示駁回紀錄

固資安

產權查調頻繁機關重點稽查

防患未然→風險把關

跨域合作 ing

● 檢、調+內政部+國稅局

- 遭詐不動產之保全及回復機制
- 地政國稅跨域通報機制

● 警察局

- 建立互聯通報機制，提供不動產所有權人聯繫方式
- 查證申請人真意



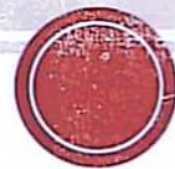
媒體宣導

● 記者發布會、新聞稿

- ✓ 預立遺囑之益處
- 理財及防詐目的
- ✓ 遺囑經法院公證
- 確保格式符合法律規定及可信度

新北市防範不動產詐騙 因應策略分享

新北市政府地政局
地籍科王珮榕 科長



大綱

- 防詐三招 - 強化民眾防詐觀念
- 阻詐神器 - 多元推動地籍異動即時通
- 跨機關合建防護網 - 『警』『政』『檢』阻詐秒出手
- 專業從業人員角色 - 加強警覺心避免汙名化
- 防詐觀念再擴散-與地政士公會合辦教育訓練
- 關懷提問，打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益

防詐三招 - 強化民眾防詐觀念



- 辦公場所、教育訓練講座或防詐活動放置立牌或文宣宣導防詐觀念



公私協力、防詐識詐

防詐三招 - 防詐觀念阻詐案例

兒衝地政事務所求援 成功護住1500萬房產



地所間及地所
與警局間第一
時間橫向聯繫

詐騙手法：詐騙集團利用投資名義，騙取被害人提供名下土地及建物權狀、印鑑證明辦理私人抵押權設定登記。

解：

提高防詐意識，判斷被害人恐遭詐騙而申辦抵押權設定登記時向地所求助。

啟動跨所橫向聯繫，轉介被害人向案件受理地所前申辦之抵押權設定案件聲明異議。

受理地所即時暫緩登記作業，並協助受害人向警方報案。

發布新聞稿戳破詐騙手法，以新聞熱度提醒民眾加強防範。

公私協力、防詐識詐

阻詐神器 - 多元推動地籍異動即時通

新北產權守護員——「地籍異動即時通」

1700萬房屋產點被騙 新北老媽做一件事 詐團便倒

地籍天下

新北產權守護員1700萬房屋產點被騙「即時通」申請啟動宣傳

主選媒體報導宣傳



申請方式：
(請向新北市政府地籍處或各區地籍事務所)

- 親身分送正本及印單至地籍處申請
- 使用自備人證影印至地籍處申請
- 對地籍事務所不動產申請

新北市政府地籍處



新北產權守護員——地籍異動即時通

1700萬房屋產點被騙 新北老媽做一件事 詐團便倒

地籍天下

新北產權守護員1700萬房屋產點被騙「即時通」申請啟動宣傳

主選媒體報導宣傳



申請方式：
(請向新北市政府地籍處或各區地籍事務所)

- 親身分送正本及印單至地籍處申請
- 使用自備人證影印至地籍處申請
- 對地籍事務所不動產申請

新北市政府地籍處




- 製作宣導海報供各機關、議員、里長辦公處所張貼

阻詐神器 -
多元推動地籍異動即時通

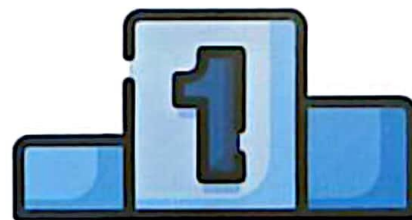
[illegible]

阻詐神器 - 多元推動地籍異動即時通

件數直線攀升，執行績效大躍進。



截至今年1月底累計申辦數為**77,737**件，績效**全國第一**。



	臨櫃受理案件	數位櫃台受理案件	合計
	5,831	1,083	6,914
三	37,425	7,265	44,690

跨機關合建防護網 - 『警』『政』阻詐案例



詐騙手法：有心人士佯稱為政府機關及檢調單位，謊稱被害人戶籍資料遭冒領涉及犯罪事件須配合調查，並以需要早晚匯報為由，與被害人加LINE並要求保密，藉此騙取被害人之身分證、提款卡等重要資料，詐領現金，並假借協助辦案之名(協助追緝黑心代書)，要求被害人提供名下土地及建物權狀辦理私人抵押權設定及預告登記。

如何破解：

- **親友**具防詐意識，判斷被害人恐遭詐騙，即時向警方報案。
- 警方即時引導被害人至地所就日前申辦之抵押權設定、預告登記案件**聲明異議**。
- 地所即時於被害人不動產建立**特殊地件號管制**並上傳異議書，使其餘地所得就被害人標的申辦之案件提高警覺並加強防堵。
- 發布新聞稿戳破詐騙手法，以新聞熱度提醒民眾加強防範。

專業從業人員角色 - 加強警覺心避免汙名化



警授防詐撇步 「勿輕信來路不明電話」、「不動產設立預告登記及抵押權」

記者 凌君浩
2024年8月7日

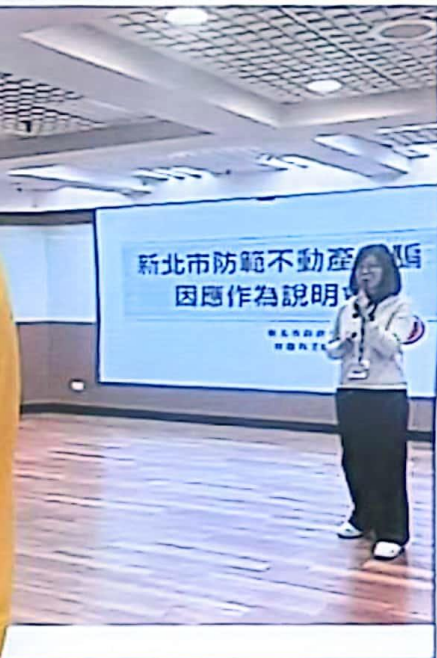


詐騙組「養套殺」三部曲：

第一步：吹捧培養信任。第二步：以利誘利設圈套。第三步：抵押預告登記房產殺見骨

關懷提問打擊詐騙-地政士注意事項

- 114/01/09三重聯誼會，累積40人次
- 114/02/06公會教育訓練，累積350人次
- 114/02/24公會教育訓練，累積300人次



辦理多場地政士防詐說明會，將防詐觀念傳遞專業地政士

關懷提問打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益

「高風險案件」特徵「4是而非」：

- 「是」私人設定抵押權登記案件
所有權人多半「是」60歲以上
- 「是」連件申辦預告登記或信託登記
- 「是」抵押權設定契約書附流抵約定條款
- 「非」屬設定過抵押權的不動產



本市措施：

- 製作「新北市各地政事務所防詐關懷提問表」及「受理高風險抵押權設定案件防詐機制作業流程圖」提供各地所於受理私人設定案件時，進行關懷提問。

關懷提問打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益

「高風險案件」特徵「變形」：

由不知情地政士辦理，並僅申請單件抵押權設定案，未連件辦理設定及預告登記案件。

義務人多連續於短時間（1-2月）內就不動產標示設定抵押權。

義務人年齡不限於60歲以上，亦有50多歲義務人受騙。

詐騙集團多於義務人進行關懷提問前，即事先指示義務人回答方式。



本市措施：

- 製作「新北市各地政事務所防詐關懷提問表」及「受理高風險抵押權設定案件防詐機制作業流程圖」提供各地所於受理私人設定案件時，進行關懷提問。

關懷提問，打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益

新北市各地政事務所防詐關懷提問表

提問1

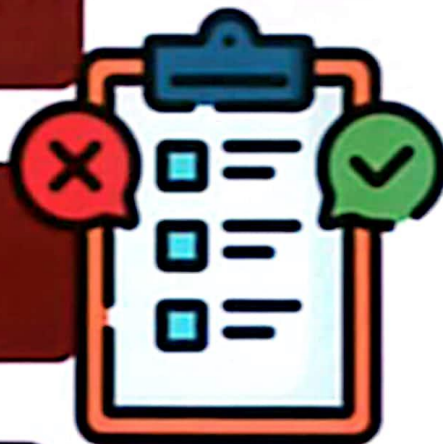
請問您是否認識抵押權人？

提問2

請問您本次申辦目的為何？
【自身的資金需求、受人指使】

提問3

請問您是否預計將設定後撥款資金交付給可信
任的人？



新北市各地政事務所防詐關懷提問表

義務人：_____

年 月 日

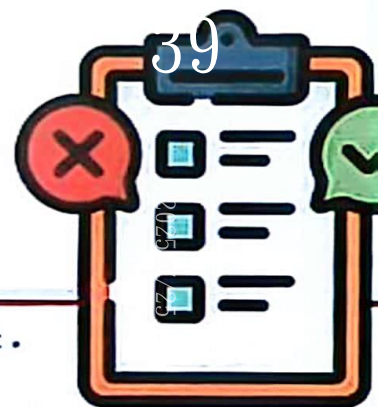
聯絡電話：_____

詢問辦理 動機目的	1. 請問您是否認識抵押權人？	☐ 是 ☐ 否
	2. 請問您本次申辦目的為何？ 《自身的資金需求》、《受人指使》...	☐ 正常 ☐ 異常
	3. 請問您是否預計將設定後撥款資金交付給可信任的人？	☐ 是 ☐ 否
	4. 現多有以「假投資」方式誘騙所有權人設定高額抵押權案件，請問您是否有在 IG、FB、LINE 等社群平台加入標榜「穩賺不賠」、「保證獲利」類似社團、群組？	☐ 是 ☐ 否
	5. 目前獲報詐騙集團多自稱健保局或電信業者來電誣稱民眾健保卡遭盜刷、證件遭冒用申辦門號積欠電話費，電話轉接假檢、警表示民眾涉及刑案等，請問您是否有遇到類似情形？	☐ 是 ☐ 否
	6. 請問家人是否知情您的抵押借款？ 需否再與家人討論確認？ 【所有權人 60 歲以上詢問】	☐ 是 ☐ 否 ☐ 是 ☐ 否

※ 提醒事項：

提醒您！投資應循合法管道，避免遭受非法吸金情形而致重大損失；檢警不會要求監管帳戶，也不會用通訊軟體傳遞公文，若有任何疑問可撥打 110 報警或撥打反詐騙諮詢專線 165 查詢。

所有權人親自到場	☐ 業已接受關懷提問並確認沒有遭詐騙情事。 義務人簽名：_____	
所有權人未親自到場	受話人 姓名 電話	
	通話內容：	
備註：	☐ 申請人拒絕簽名。 ☐ 無法執行（原因_____）。 ☐ 依「新北「警」「政」攜手合作，防範不動產詐騙」計畫通知警察單位至現場關懷確認。 （此欄由承辦人員填寫）。	



公私協力、防詐識詐

關懷提問，打擊詐騙

辦理期限延長，保障權益

受理高風險抵押權設定案件防詐機制作業流程圖

收件人員收件時詢問義務人是否有到現場

關懷提問，打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益



案例1 - 案情

114/1/9

■義務人張小姐會同地政士及一位疑為設定權利人之關係人至地所申辦非金融機構之抵押權設定及預告登記連件案。

■洊止地所人員隨即向義務人進行核對身分及關懷提問，義務人表示設定案件係因成立美妝工作室創業需要資金，並確認要辦理。

■地所人員仍向其進行關懷提問，提醒其與家人討論。

114/1/13

■義務人連同家人持警察局報案單至地所請求阻擋設定及預告登記案件進行。

義務人表示



■因加入Line投資群組，群組稱義務人抽中即將上市股票之申購權利，須先付款690萬元，否則會違約交割而遭判刑。

■為了籌措資金，透過群組介紹金主及地政士代為辦理登記案件，辦理設定當日係依其教唆方式回答，義務人表示完全不認識抵押權利人、預告登記請求權人及地政士。

關懷提問，打擊詐騙 - 辦理期限延長，保障權益

為利地所進行關懷提問及確認當事人申辦真意，
延長抵押權設定登記（非金融機關）及預告登記處理期限。

抵押權設定登記
（非金融機關）



3天

預告登記



2天





PART 01

過往詐騙案例與防詐措施演進

經驗學習，詐無可詐



本市案例-塗銷查封，以假亂真



案情概述

民眾王○○於101年4月24日持法院塗銷查封函及不動產權利移轉證明書，至本市八德所詢問如何辦理塗銷查封、抵押權登記及拍賣移轉登記。

因文件格式有異，且實務上法院函係以公文方式囑託辦理，非由當事人親自送件，同仁覺得有異，即現場與當事人周旋同時以電話及傳真方式向桃園地方法院查證，並比對檔存法院文書式樣。

確認屬偽造變造公文後，立即報案由警方當場逮捕嫌犯帶回偵訊辦理。



詐騙手法

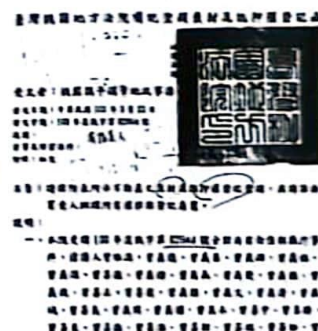
有心人士透過偽造法院囑託塗銷查封函以及拍定權利移轉證明書，企圖以假亂真，惟本案仍有以下不同：

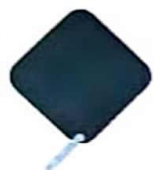
1. 函文標題為「臺灣桃園地方法院囑託塗銷查封及抵押權函」與法院正式文書「臺灣桃園地方法院民事執行處函」有異。
2. 格式說明有異：偽造函文有敘明「如尚有其他他項權利登記，請函知本院承辦人處理」，為正式文書少有類似說明。
3. 蓋有關防。(正確應無關防)
4. 函文中院長及司法事務官之官章亦略有不同。



防範方式

1. 提高警覺，感覺有異時隨時聯繫查證。
2. 本案雖因民眾親送發現有異，惟實務上塗銷查封目前以紙本公文寄送辦理，有心人士仍有機可趁，須加強同仁辨識真偽及防範應變之能力，以有效遏阻偽冒情事之發生。





本市案例-偽冒身分，真假本人



案情概述

溫○○先生於110年11月26日下午持其胞弟溫○○身分證及印章，自稱為本人至本市桃園所以核對身分方式辦理贈與登記，同仁核對身分時，認為現場溫君與身分證照片頗有差異，惟神情仍略有幾分相似，經口頭再次與對方確認是否為本人，溫君仍堅稱自己確為所有權人無誤，並表示係私人健康因素致身形略與身分證上照片不同。

為求慎重，當事人便表示願改以申請印鑑證明方式辦理，惟向戶政申請並提供印鑑證明後，當日下午同仁即接到戶政機關報案並通報偽冒核發，同時收回印鑑證明。



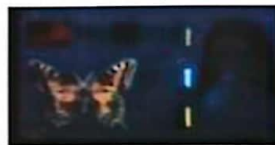
詐騙手法

近年偽冒身分案件多為親人間或熟識之關係人為之，本案由兄弟姐妹持身分證偽冒進行身分核對，不僅問答內容可以答辯如流，外貌長相亦不易察覺有異，有心人士容易透過此漏洞偽冒身分造成當事人財產損失。



防範方式

- 1.提高警覺，感覺有異時隨時聯繫查證。
- 2.核對身分時除核對長相外貌，詢問問題內容勿流於形式，容易猜到內容。
- 3.確實依循本市訂定辦理土地登記案件核對身分作業程序辦理。
- 4.持續積極宣導民眾申辦地籍異動即時通。





本市案例-公所調解，風險亦在

案情概述

湯○○於112年5月23日檢附臺北市中正區調解委員會調解書至本市桃園所以權利人身分單方申辦調解移轉登記，並連件辦理300萬元普通抵押權設定、預告登記，並於5月30日辦畢通知未會同人劉○○

湯○○及抵押權人於6月8日申辦前開抵押權塗銷登記後，即另連件申請塗銷預告登記及設定2,500萬最高限額抵押權登記2連件

未會同人劉○○收到辦畢通知公文，於6月9日向桃園所表示未曾以本人名義或委託他人代理向公所申請調解並主張其係遭人冒用名義等情，復提供桃園市政府警察局八德分局偵查隊受(處)理案件證明單以書面向桃園地所提出異議，同時向法院申請假扣押及訴請撤銷公所調解案

桃園所遂依規定通報，並與嫌疑人周旋，直至法院假扣押囑託辦理完成

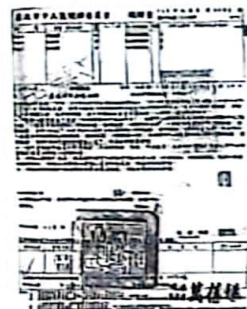
詐騙手法

近年有心人士常透過偽冒身分或債權關係向法院或公所申請調解，取得判決書或調解筆錄後即向地所申請調解移轉登記，造成民眾財產損失

究其原因多為調解委員會受理調解過程相關文書係寄送當事人住居所，以及過程核對身分未落實所致。

防範方式

- 1.提高警覺，感覺有異時隨時聯繫查證。
- 2.案件辦畢通知即時辦理。
- 3.加強法院、公所、地所跨機關橫向聯繫，減少跨機關作業漏洞讓有心人士利用。
- 4.持續積極宣導民眾申辦地籍異動即時通。



本市詐騙現況統計

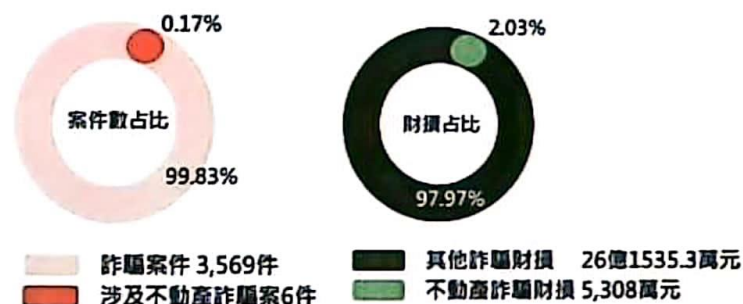
時間	發生詐騙案件	涉及不動產詐騙案	詐騙財損	不動產抵押詐騙財損	單件詐騙平均財損	單件不動產詐騙平均財損
113/12	2,013	2	16億3,455.2萬	1,738萬	80.4萬	869萬
114/01	1,556	4	9億8,080.1萬	3,570萬	60.9萬	892.5萬
合計	3,569	6	26億1,535.3萬	5,308萬	72.9萬	884.67萬

(數據參考:內政部警政署打詐儀表板)

單筆不動產詐騙財損是一般詐騙的 11.5 倍

不動產詐騙趨勢

- 詐團誘導被害人將房地產抵押借款，進一步詐取資金。
- 被害人無力償還貸款，導致房屋遭法拍、甚至無家可歸。





(一) 中央政府推動措施

防詐四利器 守護不動產安全

① 地籍異動即時通

當名下不動產有異動時，所有權人及所指定的一位對象會即時收到簡訊或電子郵件通知。目前已有**39,012**人申請。

② 住址隱匿

隱藏謄本住址資訊，避免不法分子透過戶籍地址進行騷擾或詐騙，目前申請人數達**19,807**人。

③ 指定送達處所

解決因不住戶籍地而無法收到重要通知的問題，確保文件送達，目前已**228**人申請。

④ 電子產權憑證

提供第三方驗證功能，無需攜帶紙本權狀，降低遺失或盜用風險。





(二) 地方政府推動措施～以本市為例

桃園市地籍歸戶異動即時通

背景

1. 為避免**不法人士持詐騙取得之身分證影本**，即向地政事務所申請**不動產地籍歸戶資料**，進行後續詐騙行為
2. 本市於受理時即同步通知不動產登記名義人，使其能在**第一時間即提高警覺**，避免後續詐騙行為

質化效益

1. 提前通知～民眾財產多一分保障

量化效益

2. 資源共享～共同提升服務品效
本程式可提供全國其他地政事務所分享使用，共同打造安全防護網，守護全民不動產財產權益

	被申請歸戶	收件	異動完成
全國	X	✓	✓
桃園市	✓	✓	✓

全國首創





關懷提問



鎖定高風險案件

設計關懷提問表，對特定特徵的私人抵押權設定案件，對到場及未到場的所有權人進行關懷。有詐騙之虞者，報警協助。



即時阻詐

桃園市各地政事務所高風險案件關懷提問表

案號		
機關人員		
受關懷人		
關懷方式	☐ 電話(電話:) ☐ 臨櫃(地點:)	
關懷時間	年 月 日 午 時 分	
確 認 案 件 類 型	抵押權設定(非金融機構) ☐ 抵押權設定登記與預告登記(或信託)連件申辦 ☐ 提供擔保之不動產無任何抵押權設定 ☐ 所有權人為高齡者(60歲以上) ☐ 有流抵押約定條款 ☐ 現場觀察為可疑案件	
關 懷 詢 問 內 容	(一)請問您辦理設定的目的? 1. 是否為了網路投資來辦房地產抵押借款? 2. 是否要您限期辦理貸款，並收取高額手續費? 3. 是否此次投資為機密不可告訴其他人? 4. 是否告訴您抵押貸款後，就可把之前投資的錢領回?	☐ 正常 ☐ 異常
	(二)請問您是否認識抵押權人及陪同設定的人? 1. 是否認識對方(抵押權人/受託人/預告登記請求權人)或陪同申辦案件的人? 2. 是否有朋友介紹金主或貸款公司邀請您辦理抵押? 3. 是否金主與代書都由朋友或陌生人介紹給您?	☐ 正常 ☐ 異常





強化審查流程

止詐 免財損

01 特殊地建號管制

當警察機關通報不動產詐騙案件時，地政機關將立即進行特殊管制，防止該不動產遭到不當移轉或查封，並主動通知所有權人。

02 遺贈案件特別措施

特別是無親屬關係的受遺贈人等情形，進一步確認：

- ✓ 驗證被繼承人的筆跡。
- ✓ 公文通知繼承人於10日內表示意見。

03 延長處理期限

私人抵押權設定案件的處理期限，由原本2日延長為3日，利於再思考。

與被繼承人無親屬關係遺贈案件，由原本5日延長為7日，延長審查時間。



未來加強措施

1

督導業者 合法執業

清查地政士僱傭
之登記助理員執
業情形，及持續
督導落實洗錢防
制措施。

2

加強防偽 防詐作業

更新本市防偽要
點，納入最新詐
騙手法，提升地
政機關及民眾辨
識能力。

3

擴大公私 協力防詐

與公會、房仲業
者合作共同關懷
民眾阻止詐騙，
共商防詐對策。

4

觀察詐騙 案件變化

與警政機關、內
政部聯手分析詐
騙集團新手法，
以快速應變。

防詐新戰略

從現金、黃金到房產



壹、2025全球詐騙趨勢

近期詐騙集團利用AI深偽技術，假冒他人聲音及長相實施詐騙，民眾難以辨認



Official event

TRUMP BIGGEST CRYPTO
GIVEAWAY OF
\$100,000,000

During this special event, you have the opportunity to take a
share of 1,500 BTC. Have a look at the rules and don't miss
out on this. You can only participate once.

Participate +



AI won't tell you which st



<https://youtu.be/DV43m0r2754>

壹、2025全球詐騙趨勢

55



V.O.A

剿清緬甸詐欺園區?

豬仔?狗推?

拐騙?販運?

In Southeast Asia's scam centers, human trafficking worsens

貳、台灣詐騙近況 打詐儀錶板

數據統計



165 打詐儀錶板

114-01-10 星期五

573

詐騙案件受理數 (件)

4億 6,754.7 萬

財產損失金額 (元)



排名	詐欺手法
1	假投資詐騙
2	網購詐騙
3	騙賣家
4	假愛情交友
5	詐騙帳戶(號)
6	假檢警



「冒用雙證件？」
詐騙話術



貳、台灣詐騙近況 第四季詐欺來源分析

違法投資廣告

Meta

Facebook 20,483 件

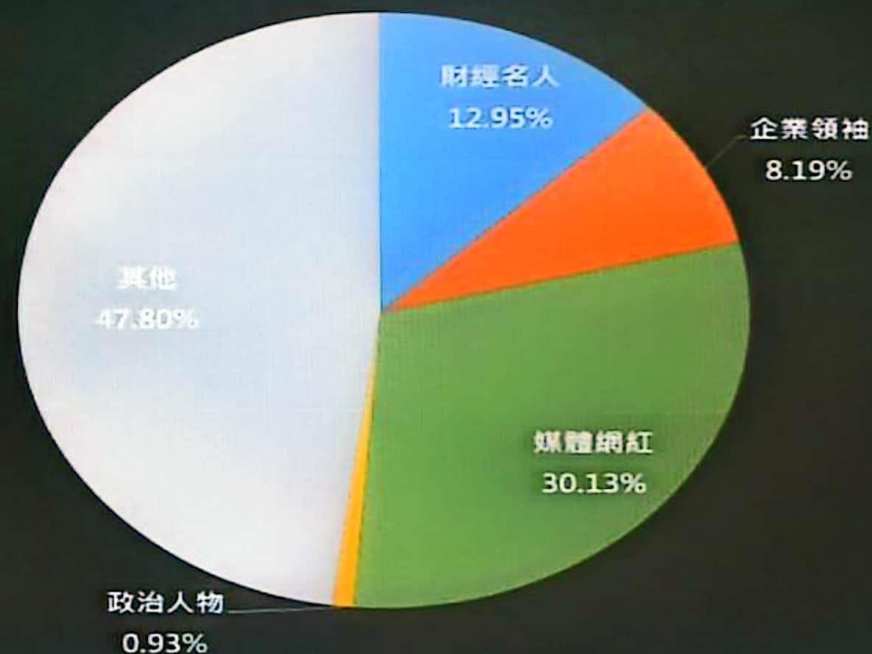
Google

YouTube 536 件

各聯播網 926 件

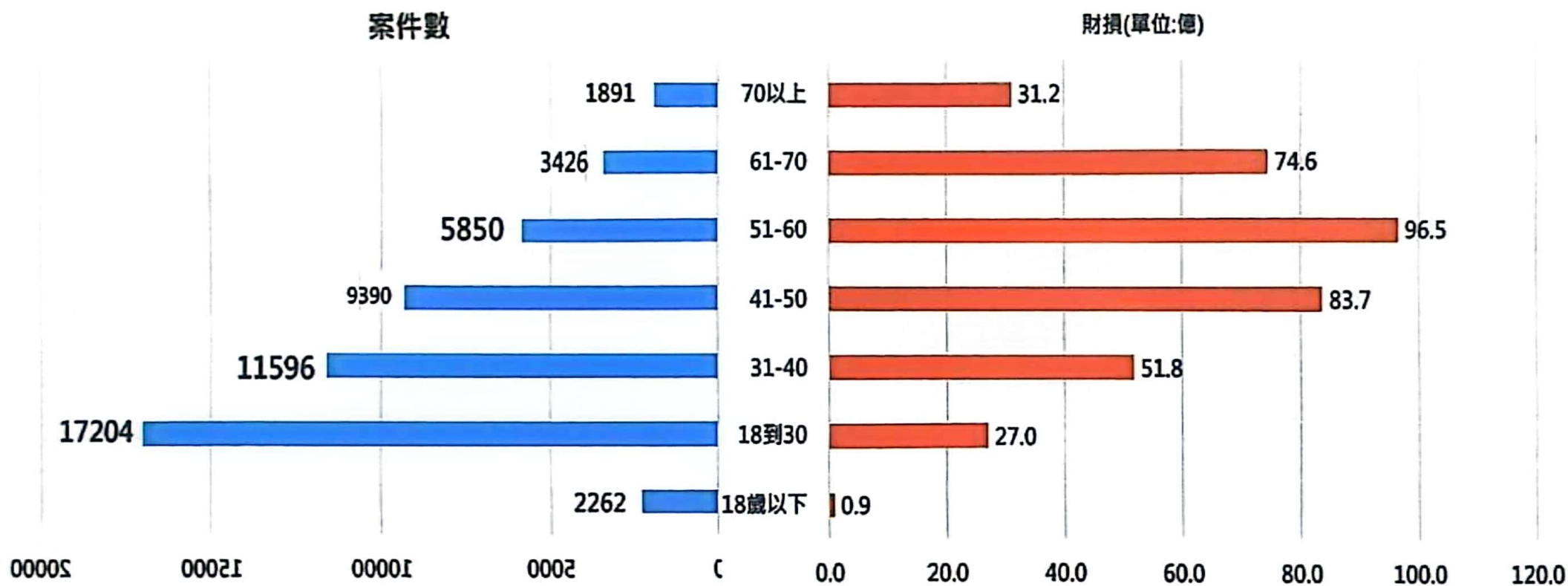
廣告提及【加賴送書、加賴免費領飆股】就是詐騙

常遭冒名人士態樣分析圖



蒐報區間：113.10.1-113.12.31

貳、台灣詐騙近況 114年元月被騙分析

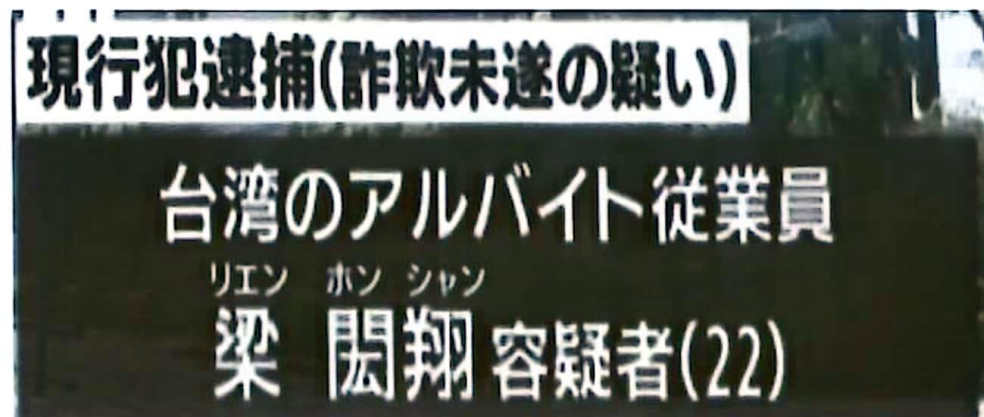


司法大比拚 海外車手-車手海外

嫌犯有多起詐欺前科，今年已經被抓過34次，4月曾遭到羈押，但交保後繼續犯案。



馬國男返國前一天仍上工 警大外割逮





活動規則

認證登入



40號 羊云



31號 妮可

Verify Your Apple ID Information

Dear

We've Temporary Restrict your Apple ID Access and Apple Pay Service.

We regret to inform you that your account has been disabled as a result of violating our policy and terms of service. Our system detected an unauthorized attempt by individuals to impersonate your Apple ID

LINE帳號被盜用怎麼辦？ 投票陷阱、認證陷阱

一、發現Line帳號遭盜用時，應立即至Line軟體中其他→設定→我的帳號，取消勾選允許自其他裝置登入，並變更密碼。

二、如密碼已遭歹徒變更時，請至Line公司網站 (<https://contact.line.me/>) 填寫「問題反應表」，經確認該帳號遭盜用，Line公司會於24小時內與用戶聯

個案情況協助用戶處理。
告知親友不要理會以及提供任何資料給遭冒

假投資「APP」陷阱



假App裡兼具合法與詐欺所用等各式平台，但犯嫌會予以操縱，向被害人顯示虛假的賺錢投資報酬，誘騙被害人放心投資。



補充資料 2024/9/7 自由時報詐騙案例分享

書記官騙法官授權 幫詐團查個資

偽造遺囑詐逾億滾雪球 每查一筆收賄6萬6 追出6起獨老遺產已遭詐領

〔記者王定傳、邱俊福／台北報導〕台北地檢署追查偽造代筆遺囑詐取孤身亡者逾億元案，發覺涉案人身分多重，包括不動產公司負責人與其手下、里長、議員辦公室主任、律師、員警甚至書記官；其中前天被台北地檢署認定涉案重大、聲請羈押禁見的新北地院書記官游立綸，為協助此一詐騙集團查詢被害人的戶役政資料，不但巧立名目「欺騙」法官而獲得查詢的授權，且每查一筆收賄六萬六千元，昨被法官裁准收押禁見。

書記官游立綸收押

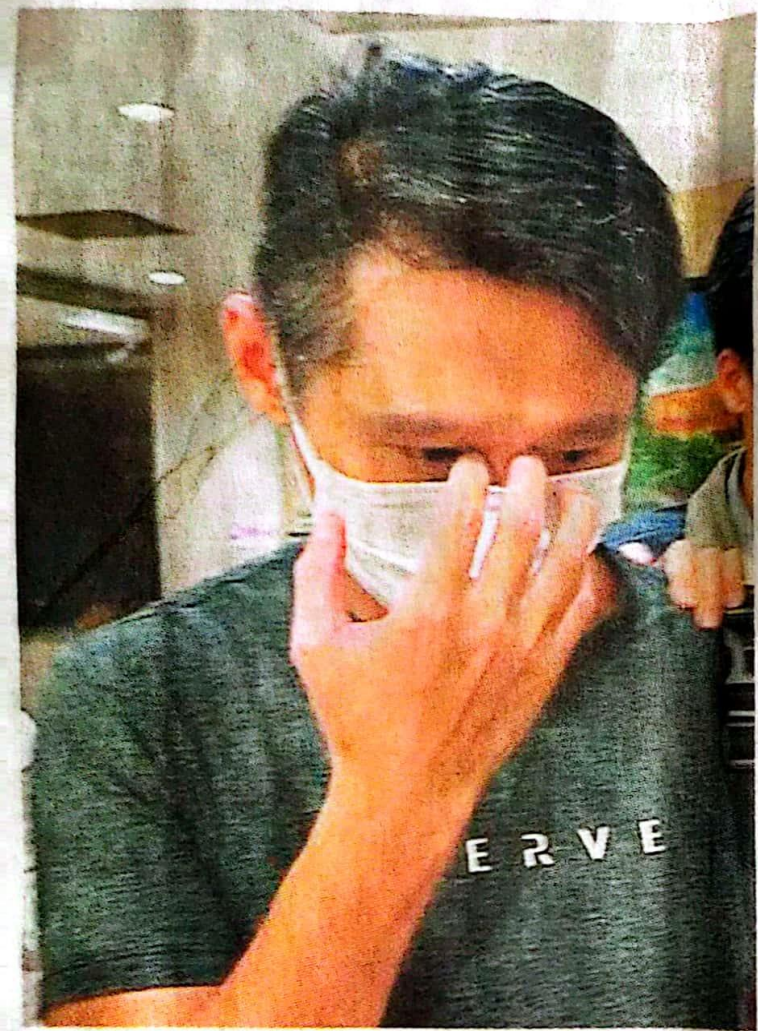
檢警調查出，這個犯罪集團從地政局下載未辦理繼承土地或建物列管名冊，取得被繼承人相關資訊，塞錢給戶政人員與警察，請他們查詢個資，再由公司業務前往勘查建物；其中，涉案員警駱勁達因無權限查詢繼承人的入出境紀錄，找上曾任警職的朋友、因被指拍攝AV情色片引起爭議後離職考上書記官的游男幫忙；但游男也無查詢權限，涉利用業務繁忙等機會，填寫「戶役政等資訊查詢表」後獲不知情法官同意，向法院專人調取個資，每查一筆收賄六萬六千元。

專案小組調查，詐團若發現無子嗣或繼承人長住國外，便偽造租賃

契約，請不知情鎖匠開門，找尋被繼承人筆跡及相關戶籍、土地權狀等資料，以利偽造代筆遺囑，隨後編排劇本，由集團成員、里長等充作「代筆遺囑」見證人、受遺贈人及代筆人等角色，佯稱被繼承人生前身體虛弱，無法親自撰寫遺囑；其中，李謙國與陳茂己涉冒充遺囑執行人、許政鎧當見證人，鄧長安提供亡者未領遺產資料，呂進忠以聲明書認證亡者，且他和一名犯罪成員為同居夫妻關係。

專案小組還查出，律師蔡鴻燊出面於代筆遺囑附件蓋印民間公證人鋼印及簽名式，持之向稅務、戶政、地政、金融機構申請移轉過戶不動產及動產至假繼承人名下，順利過戶後，蔡尚岳即拍板變價，再朋分不法所得；全案共有十一起詐領獨居老人遺產案，六件既遂、五件未遂，得手一億四千多萬元。

到昨天為止，檢方已發動二波偵查行動，認定全案是由全絨不動產公司實際負責人蔡尚岳為核心，陸續找上新北市永和區和中和區的五名現卸任里長、台北市議員王欣儀的辦公室主任傅亞建、律師蔡鴻燊、員警駱勁達、書記官游立綸、戶政事務所人員與自己公司員工等數十人，眾人分工扮演不同角色，宛如一個智慧型「菁英團隊」犯案。



新北地院書記官游立綸涉嫌收賄幫詐騙集團查詢被害人的戶役政資料，被收押。

（資料照）

詐團偽造遺囑A逾億元 角色扮演

物色選角者	▶ 全絨不動產公司業務員
獨居亡者情報蒐集者	▶ 里長、戶政人員
助辦手續	▶ 戶政人員
偽造文件	▶ 全絨不動產公司幹部
認證假代筆遺囑	▶ 律師
假代筆遺囑見證人	▶ 里長
交涉人	▶ 具地政士資格的全絨公司業務



5名涉案里長犯行與處分



● 卸任無黨籍永和安和里長鄧長安

提供亡者資料，分潤400萬元，到案後願意繳回不法所得，**20萬元交保**。



● 國民黨永和永樂里里長許政鎧

擔任見證人分潤200萬元，檢方聲押獲法院諭知**50萬元交保**，檢再追加**40萬元交保**。



● 國民黨中和中安里長李謙國

擔任遺囑執行人及保管遺囑，未遂，**10萬元交保**。



● 卸任國民黨永和店街里長陳茂己

擔任遺囑執行人及保管遺囑，未遂，**10萬元交保**。



● 卸任國民黨中和內南里長呂進忠

以聲明書認證亡者，未遂，**檢方偵辦中**。

製表：記者邱俊福 圖：資料照、內政部官網

唐姓車手與詐騙集團機房電話以「猜猜我是誰」行騙三名被害人，律師陳克譽（見圖）替該案車手辯護，涉嫌洩密被收押。

65

2025/7/1



（資料照）

先否認再認部分犯行 律師陳克譽收押

〔記者溫于德／台北報導〕台北地檢署偵辦律師洩密給詐騙集團案，其中曾受「雞排妹」鄭采勻委託打官司的知名律師陳克譽，也被查出為一組詐騙團落網黃姓女車手辯護時，涉嫌洩漏偵查機密給詐騙團上層幹部，承辦檢察官前天指揮中山警分局，兵分六路搜索陳男的律師事務所等處及約談陳到案，訊後依組織犯罪條例、洩密、加重詐欺等罪聲押禁見陳男，昨天獲台北地院裁准。

供詞和證人不同 恐串證

北院法官裁定指出，陳克譽在檢警問訊之初否認犯行，後來才承認部分犯行，但其供述的犯案細節與同案證人說法不同，陳有可能為了躲避後續偵查，而與同案被告串滅證據；法官考量現今通訊軟體繁多，聯繫管道發達，若僅命陳具保或限制住居等處分，仍不足以確保後續偵查能順利進行，故裁定陳克譽羈押禁見。

檢方調查認定，陳克譽涉嫌洩密的犯罪集團，是以「猜猜我是誰」手法，透過手機撥號給被害人，佯稱是久未聯絡的親友，藉此攀談並施以話術拐騙被害人匯款後，將犯罪所得用以購買虛擬貨幣，再轉換為現金，製造查緝斷點，有三名被害人受騙，損失十四萬元；陳涉嫌接受詐騙團委託，為落網車手辯護，將偵查秘密洩漏給詐騙團上層幹部。陳克譽曾在「雞排妹」鄭采勻涉嫌洩漏網紅陳沂個資案中，擔任鄭的辯護律師。

簡報結束，謝謝聆聽。

公私協力、防詐識詐

中華民國地政士公會全國聯合會
台北市地政士公會
圓滿地政士事務所

副理事長
副理事長
所長



黃永斐

地政士

0955-735-119

事務所: 100台北市中正區羅斯福路一段7號11樓之2
電話: 02-2396-0008#18 LINE ID: 0955735119
傳真: 02-2396-2121
信箱: x0955735119@gmail.com



現職及經歷

內政部警政署保一總隊顧問
內政部警政署保三總隊顧問
永豐建經履約保證特約代書
僑馥建經履約保證特約代書
安心建經履約保證特約代書
第一建經履約保證特約代書

台北市地政局地政講堂講師
龍華科技大學專門職業講師
中華民國不動產聯盟總會監事
台北市國稅局總局遺贈稅法諮詢志工
台北市建成地政事務所地政諮詢志工
台北市政府聯合服務中心地政諮詢志工

圓滿地政士事務所

黃永琛	律師	孫誠偉	律師
劉桂君	律師	林拔群	律師
耿淑穎	律師	阮皇運	律師
董彥莘	律師	黃永斐	地政士



產權保障好輕鬆



地籍異動即時通 再加碼！

申請人可填寫**指定通知對象**(如家人、朋友)
的手機號碼或電子郵件信箱，**1組變2組！**



designed by freepik

網路申請

使用自然人憑證至
內政部地政司數位
櫃臺系統申請。

臨櫃申請

本人攜帶身分證明
文件及印章至各地
政事務所辦理。

隨案申請

申請人可於土地登
記申請書隨案檢附
即時通申請書申辦。

68

2025/7/25



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government



廣告

守護產權停看聽

**SCAM
ALERT****!**

拒絕詐騙要用心

停

當他人指示辦理不動產登記時，請先停一下！想一下他說的是真的嗎？

看

請先上網看看是否曾發生類似詐騙案例，與您的經歷是否相符。

聽

如接獲可疑人士電話或訊息，請聽聽第三方意見求證，或撥打165反詐騙專線查證。

為避免您的不動產產權遭受損害
歡迎多加使用

不動產移轉或抵押設定時收受通知，
為您的產權加一層保障

歡迎至數位櫃臺線上申請

地籍異動即時通



房產防詐「三不」曲

地籍異動即時通

房產詐騙行不通





房產防詐「三不」曲

地籍異動即時通

房產詐騙行不通





假檢警，真詐騙

1



假冒官員來電，佯稱民眾身分或帳戶被盜用

2



轉接假警察，以電話製作筆錄，誘騙加LINE

3



轉接假檢察官，要求監管帳戶，面交現金或轉帳

4



抵押房產借貸，以自證清白，資金交出後，失去連絡



識詐關鍵字

身分被冒用

帳戶涉及洗錢

監管帳戶

資金面交或轉帳

催繳健保費

偵查不公開

自證清白

抵押房產借貸



假檢警，真詐騙

1



假冒官員來電，佯稱民眾身分或帳戶被盜用

2



轉接假警察，以電話製作筆錄，誘騙加LINE

3



轉接假檢察官，要求監管帳戶，面交現金或轉帳

4



抵押房產借貸，以自證清白，資金交出後，失去連絡



識詐關鍵字

身分被冒用

帳戶涉及洗錢

監管帳戶

資金面交或轉帳

催繳健保費

偵查不公開

自證清白

抵押房產借貸

三不三要 房產騙不到

×不要

加入LINE群組

×不要

提供身分證、金融帳戶等個資

×不要

聽指示操作ATM、面交現金、
辦理自然人憑證或印鑑證明

○要辦理

「地籍異動即時通」

○要查證

撥打165反詐騙專線諮詢

○要報警

撥打110報案不可等





假投資詐騙不動產

識詐手法



通訊軟體發送投資訊息，
吸引加入LINE群組



假客服提供投資網站，
宣稱投資達到高獲利



領出獲利，要先繳鉅額
保證金或服務費



抵押或移轉房產

識詐關鍵字

群組成員炫富 🔍

量化分析高獲利 🔍

領出獲利要先付錢 🔍

房產抵押設定 🔍

3不3要財產有的罩

不要

加入LINE投資群組

不要

提供自己的身分證字號、金融帳戶等

不要

聽指示操作ATM、面交現金、辦理自然人
憑證或印鑑證明

要辦理

「地籍異動即時通」

要查證

撥打165反詐騙專線諮詢

要報警

撥打110報案不可等



廣告

76

升級



登記任意門

手刀體驗不需課金
只需數位櫃臺

2025/1/23

網路申請免臨櫃

Land Registration Anywhere Door Upgrade!

Applications for Land Registration Online.
No Need to Be In-Person Anymore



START ➡

112/06修正



1. 土地登記要怎麼網路申請？

77

2025/7/25

- ▶ 網路申請是一種更便利的申請方式，數位櫃臺單一入口，只要是民眾申請的登記項目（經內政部公告），不管不動產在哪個縣市，申請人及代理人都可以嘗試這個新服務！申請書表線上送出後，就會自動送給管轄地政事務所
- ▶ 申請人持有憑證（如自然人憑證），簡易案件（如住址變更、更名、門牌整編、統一編號更正、姓名更正、住址更正登記等）可自行網路申請，不是簡易案件但是已經委託專業代理人（如地政士），可由其代理網路申請登記
- ▶ 沒有持有憑證的話，就不能網路申請登記，需維持臨櫃申請方式喔

例外：委託專業代理人網路申請，得採電子及紙本登記申請書混合檢附作法



使用
項目

2. 全部登記項目都可以網路申請嗎？

- ▶ 所有民眾申請的土地登記項目，都可以於網路向政府提出申請（囑託、逕為登記等除外）
- ▶ 為了降低網路申請土地登記的風險，確保交易安全及民眾財產權益，除了簡易案件以外，辦理買賣、抵押權設定、分割繼承等登記，就要委託專業代理人代理網路申請

#代理網路申請

#全適用



3. 網路申請登記，如果還有紙本文件要提出該怎麼辦？

79

2025/7/25

- ▶ 登記類型多樣化，檢附的書表文件依照案情各有不同，登記申請書雖可線上填寫及產製（經電子簽章），但部分原因證明或其他文件還是紙本形式
- ▶ 為了便利民眾申請，申請書表線上送出後，同一案件的紙本附件（如契約書、同意書、權利書狀等），可以採用郵寄的方式送交管轄地政事務所，不用再臨櫃囉！
- ▶ 如果搭配線上聲明，也可不用再附印鑑證明

#申請書表線上送

#紙本附件郵寄



4. 代理網路申請登記，代理人和申請人需要做什麼？

TIPS! 建議搭配線上聲明措施，義務人免親自到場，更便利！

80

2025/7/25

