

# 看不見的房屋大盜

## -揭開不動產詐騙的大陰謀



林書立 助理教授

銘傳大學 犯罪防治學系

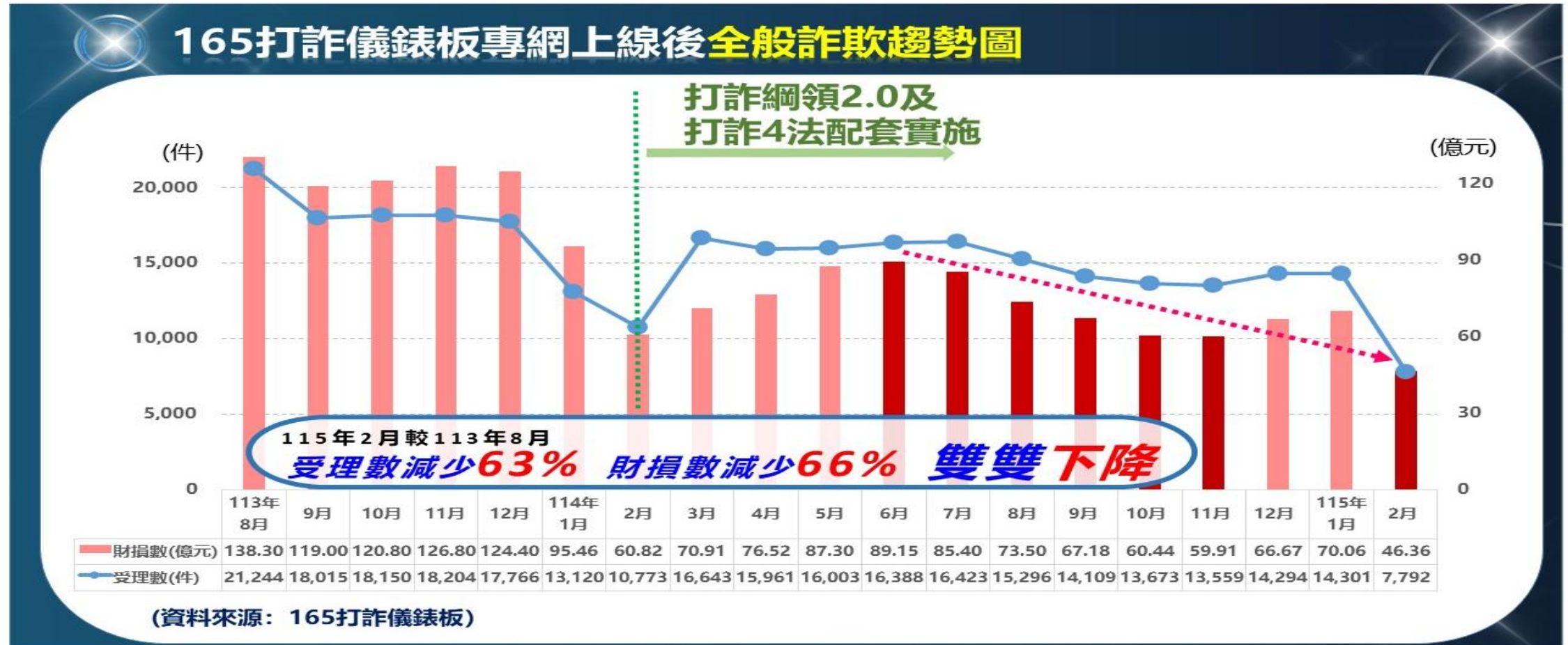
學歷

美國匹茲堡州立大學科管碩士  
中央警察大學法學博士

經歷

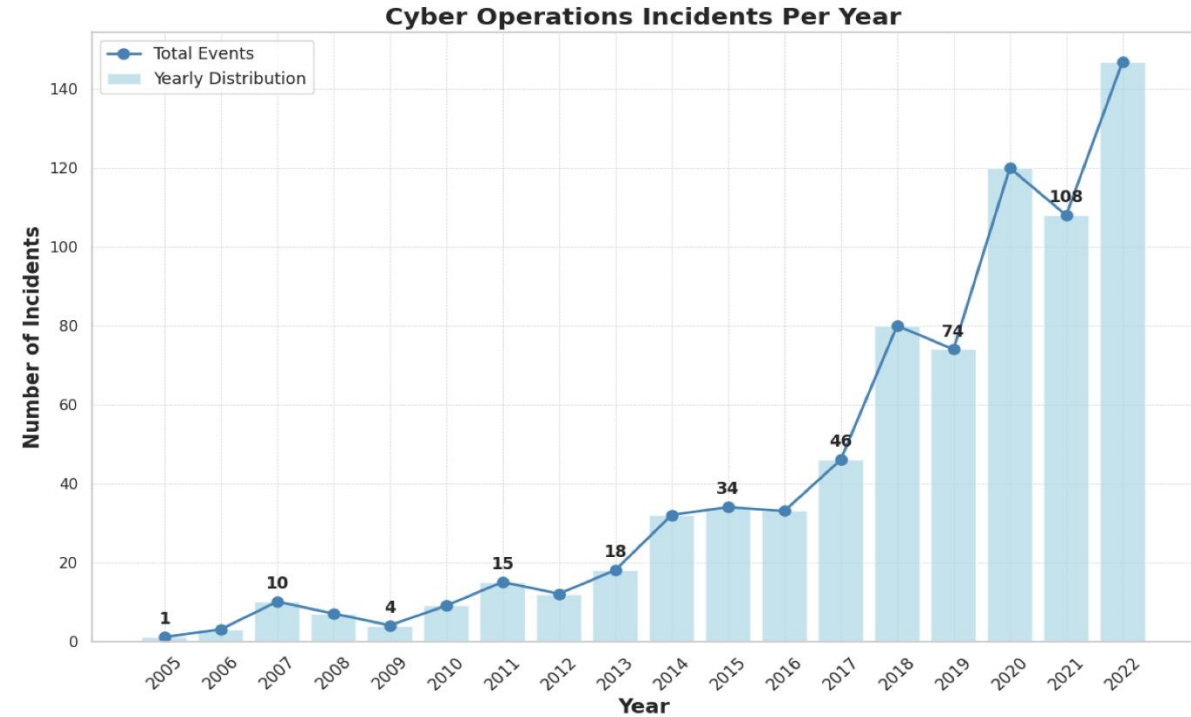
- 刑事警察局預防科長
- 駐南非聯絡官
- 肯亞詐欺案特派員
- 駐澳洲聯絡官

# 壹、前言 成功壓制詐欺犯罪



從113年每月財損120億，推估全年財損1440億，下降到114年財損900億，成功減少540億財損！

# 壹、前言 全球科技犯罪上升 – UNODC



正如科技不斷發展一樣，網路犯罪分子也在不斷進化，由此引發了一場持續不斷的“軍備競賽”，導致網路犯罪案件和事件數量急劇增加。上圖顯示網路犯罪的成長情況。自2018年起，網路犯罪數量出現了快速成長。例如「妨害電腦使用」等，正在快速增加，而「入室盜竊」和「竊盜」

## 貳、經濟學人看台灣—地緣政治風險的博弈!



- 看似危險?其實安全!
- 當台灣屬於全世界的時候，也是台灣最安全的時候!
- 國際社群巨擘、媒體趨勢?
- 台灣投資世界、世界投資台灣!
- 補充:超額儲蓄，全球第五!

# 貳、經濟學人看台灣— Taiwanese disease!?



- 克勤克儉、有土有財
- 過剩資金流向房地產，自 1998 年房價上漲了 4 倍。
- 包租婆、包租公
- 「貨幣錯位」 (currency mismatch) 現象
- 金市、股市、房市、債市
- 養學、養房、養老、養身

## 貳、經濟學人看台灣- Taiwanese disease!?



- 大麥克指數（Big Mac Index）
- 新台幣對美元被低估高達 55%
- 經濟成長果實
- 薪資漲幅
- 單位勞動成本

# 貳、經濟學人與台灣-詐騙跨國企業化



**Scam Inc from The Economist**

By The Economist

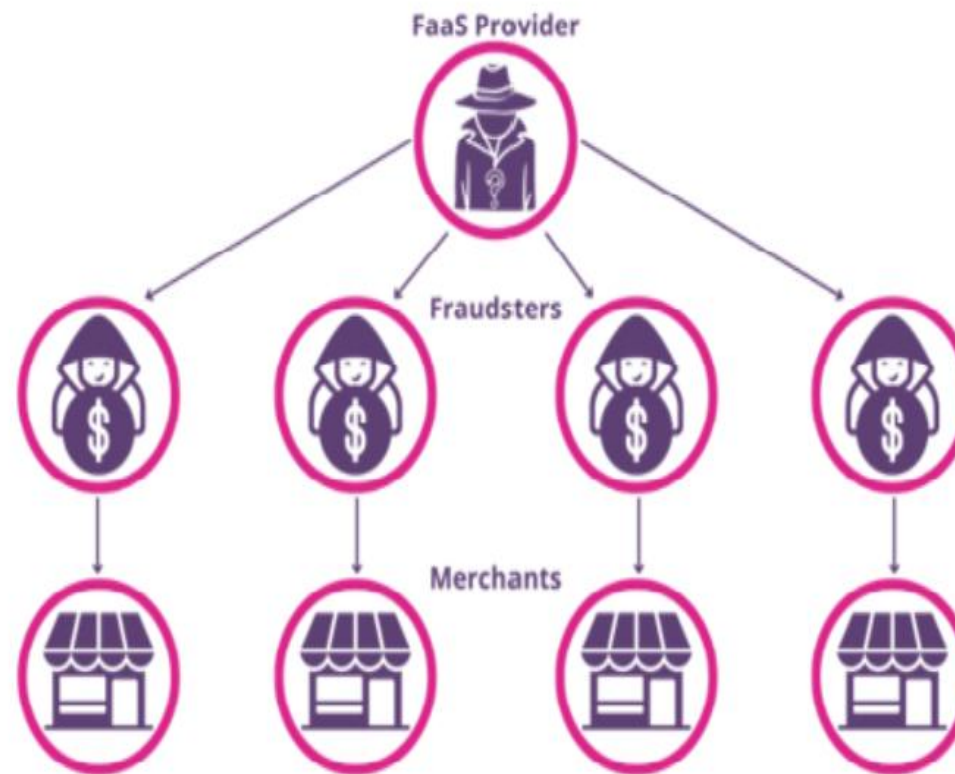
- 三大被騙族群：求職、求友、求財！
- 2023年中南半島詐欺產業25萬人；  
全球詐欺產業鏈150萬人。
- 詐騙集團鎖定40-65歲人口
- 明知被騙，寧可深陷？
- SCAM INC 企業化經營  
客服、投資crypto、洗錢！  
世界經濟論壇 第三大經濟體？

# 參、科技與犯罪型態移轉-犯罪與科技競爭越過交叉點

AI Surveillance：利用AI技術取代或強化傳統執法人員犯罪控制與預防



Typical FaaS Business Structure

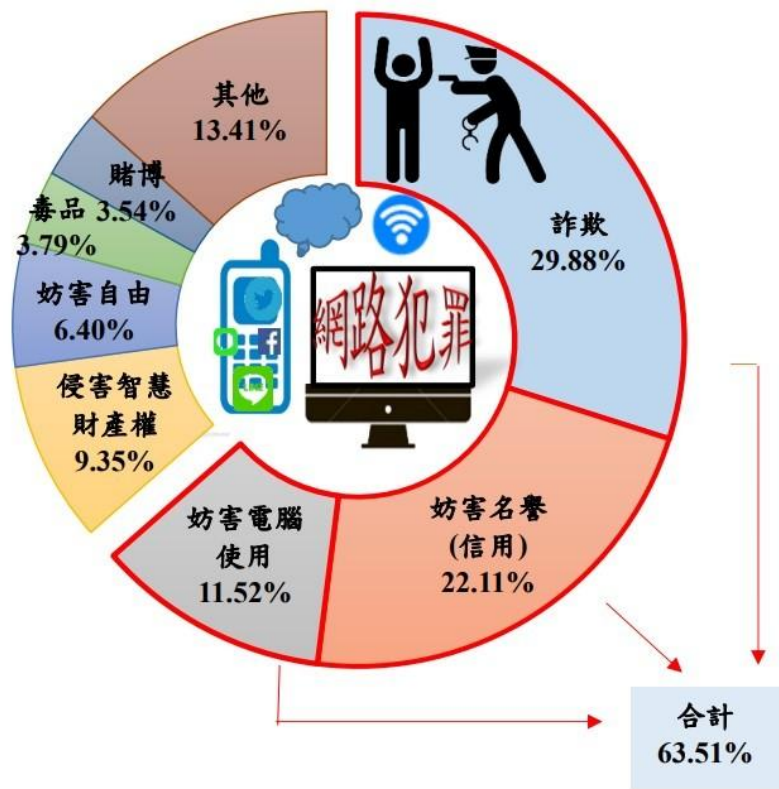


Source: Juniper Research

# 參、科技與犯罪型態移轉-網路犯罪範圍更加廣泛

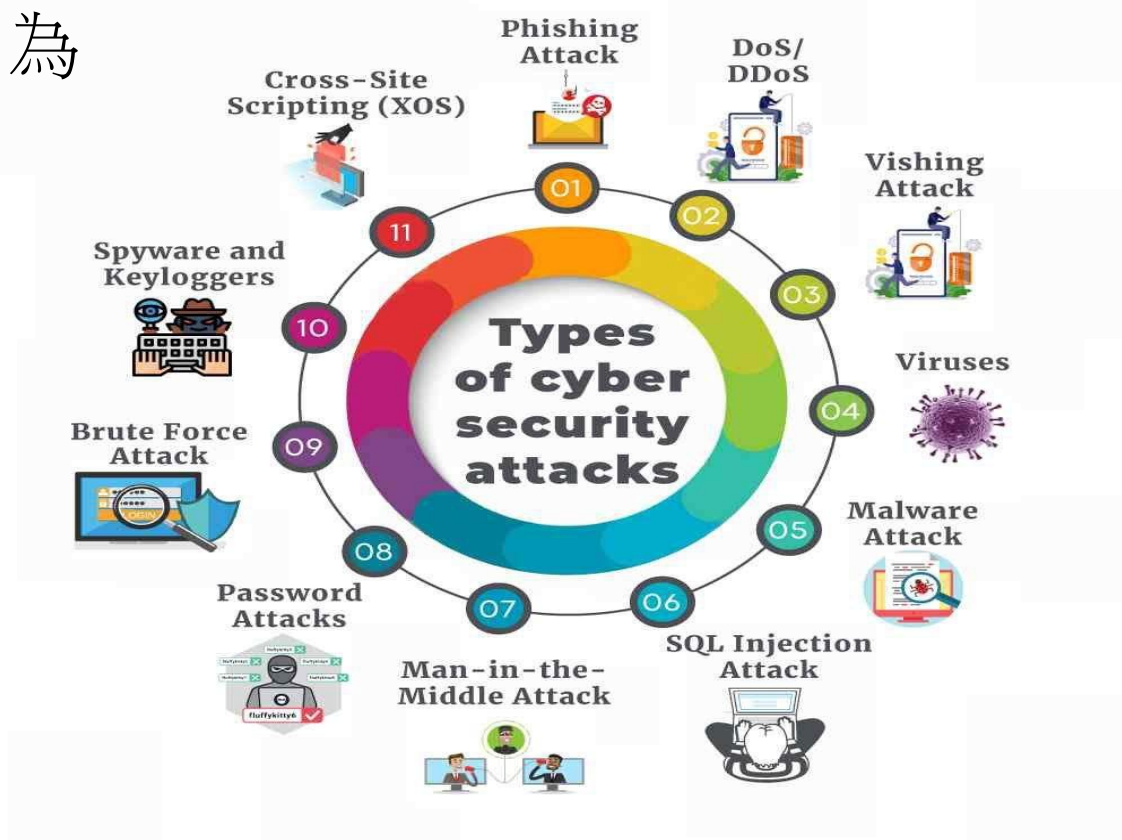
網路犯罪(Cyber Crime)廣義與狹義

圖 1 110 年網路犯罪態樣



資料來源：內政部警政署。

電信網路詐欺、身分盜竊、資料入侵勒索、電腦病毒以及其他惡意行為



# 參、科技與犯罪型態移轉—金融犯罪之毒



INTERPOL

## THE ANATOMY OF BUSINESS EMAIL COMPROMISE 3 TOXIC INGREDIENTS



=

Millions in  
illegal profits

### Hacking

An email account is compromised through malware, employee intrusion, etc.

### Social engineering fraud

The victim is manipulated into providing information or funds.

### Money laundering

Multiple transfers are made involving foreign banks/institutions

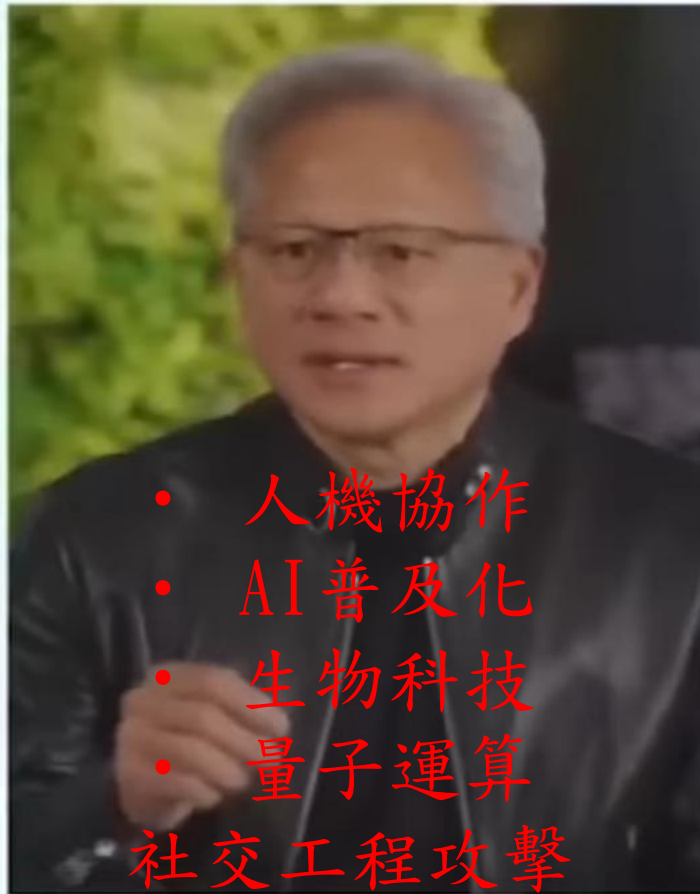
#BECareful

# 參、科技與犯罪型態移轉

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



# 參、科技與犯罪型態移轉-第五次工業革命



- 人機協作
- AI普及化
- 生物科技
- 量子運算
- 社交工程攻擊



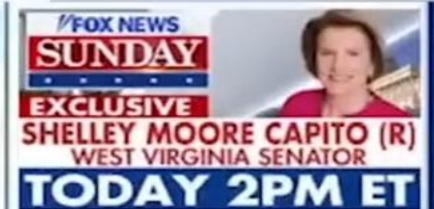
核心技術包括：「網路資通科技」加上「人工智慧」！  
特徵是以人為本、機器不再取代工人，而是輔助人類。  
根據目標客群進行客製化投放，分眾詐欺  
「虛擬投資」、「曖昧殺豬盤」、「搶購世代」  
「求職」、「求友」、「求才」。



▶ JENSEN HUANG | NVIDIA CEO

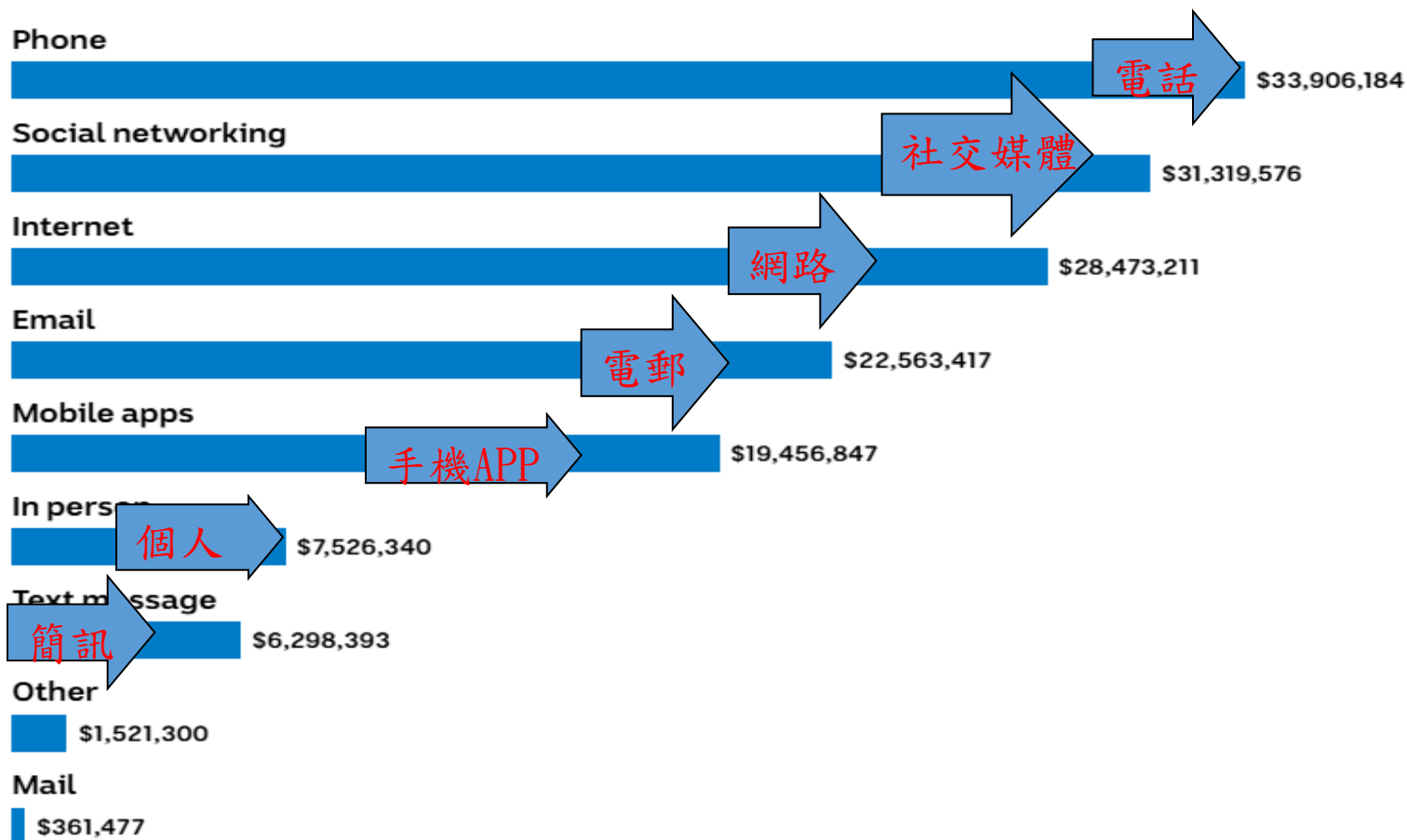
"JUST THE BEGINNING"

NVIDIA, TSMC UNVEIL FIRST U.S.-MADE BLACKWELL WAFER



# 肆、詐騙怎麼來?又怎麼去?

More than \$150m in investment scam losses have been reported to ScamWatch this year. Here's the methods scammers used



Investment scam data covering January to May 2023, retrieved from the ScamWatch website on July 3. Figures may differ to data collected by other agencies.

Chart: ABC News / Source: ScamWatch

# 肆、詐騙怎麼來?又怎麼去?

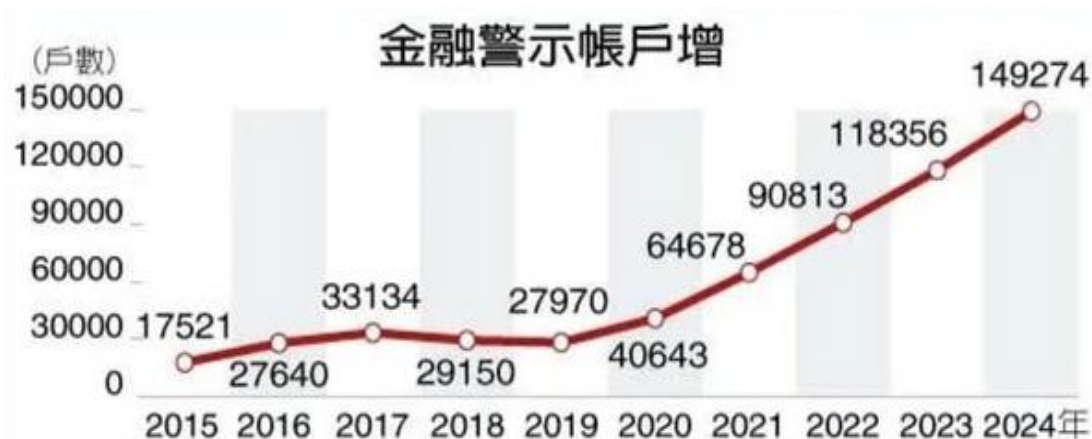
## 近五年金融機構警示戶概況

年度	警示帳戶 (戶數)	年增加 (戶數)	年增率 (%)
2020	40,643	12,673	45.3
2021	64,678	24,035	59.1
2022	90,813	26,135	40.4
2023	118,356	27,543	30.3
2024	149,274	30,918	26.1

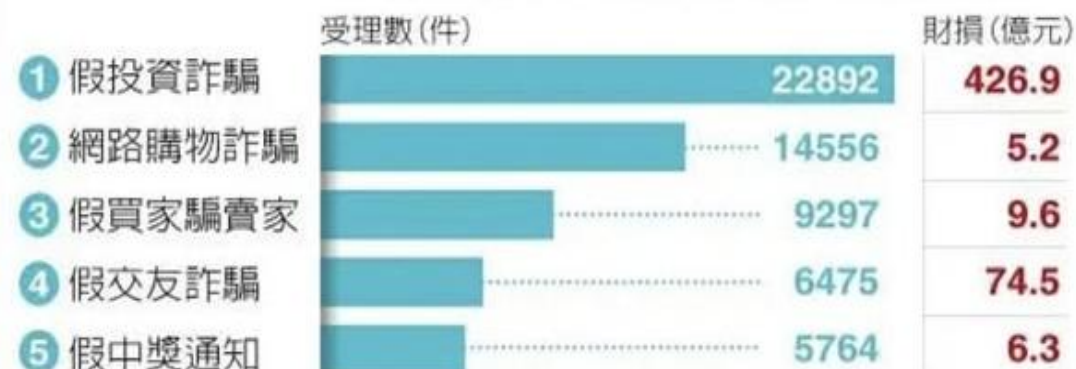
註：警示戶數是含國銀與信合社合計

資料來源：金管會

廖珮君 / 製表



## 詐騙手法前5名 (去年9月至今年2月)



資料來源／警政署、金管會、玉山金控 製表／朱漢崙

編輯／傅昱儒 視覺／劉振華

聯合報

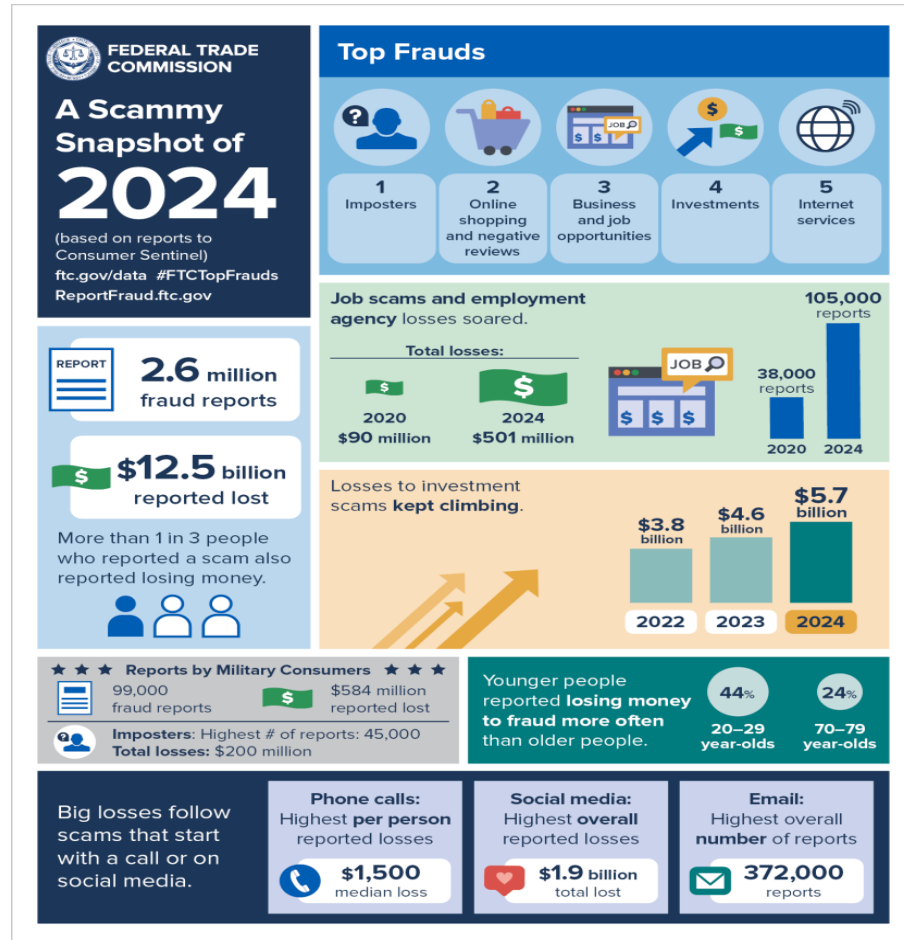
2025.03.08製表

# 肆、詐騙怎麼來?怎麼去?近期常見陷阱



- 網路租屋先付款:以物件搶手名要求先支付訂金、保證金才能帶看。
- 求職兼職詐騙:詐騙集團常以知名企業但不同領域招募為誘餌,要求受害者提供個人資料或支付費用。
- 先付款才能工作:以雇用為名要求先支付購買基材、設備、手冊或其它費用,聲稱日後可以抵銷。
- 空頭支票:有些詐騙會寄出空頭支票,要求收件人先將部分現金額代帳他人。
- 國際電話區碼:來自境外區號的電話,利用節話器偽裝,要求轉至LINE聯繫。
- AI針對性詐騙:詐騙集團利用人工智能,將關鍵字嵌入訊息以增加可信度。
- 這些詐騙手法顯示詐騙集團對科技的利用快速增加。
- 消費者已具有高度識別能力,仍應提高警惕,對可疑訊息內再決定是否回覆,並在收到可疑訊息時,查證來源。

# 伍、詐騙的地緣政治？



2024美國消費者因詐欺遭受財產損失超過125億美元，其中社群媒體導致的財產損害最高。



cyber crime cryptocurrency

# 伍、詐騙的地緣政治？

## Dollars and cents

Financial crime and scam losses reported to regulators in 2023



United Kingdom



**\$34**  
per head

UK Finance say £1.2billion (around \$AU2.3billion) lost to fraud for a population of 67.7m people in 2023



Australia



**\$100**  
per head

ACCC Scamwatch says \$2.74billion lost to financial crime for a population of 27m people in 2023



United States



**\$45**  
per head

Federal Trade Commission says \$US10billion (around \$AU15.3billion) lost to fraud for a population of 340m people in 2023

# 伍、詐騙的地緣政治?

「產出正當性的缺口」

(Output Legitimacy Gap)

1 管轄權的缺口 (Jurisdiction Gap)

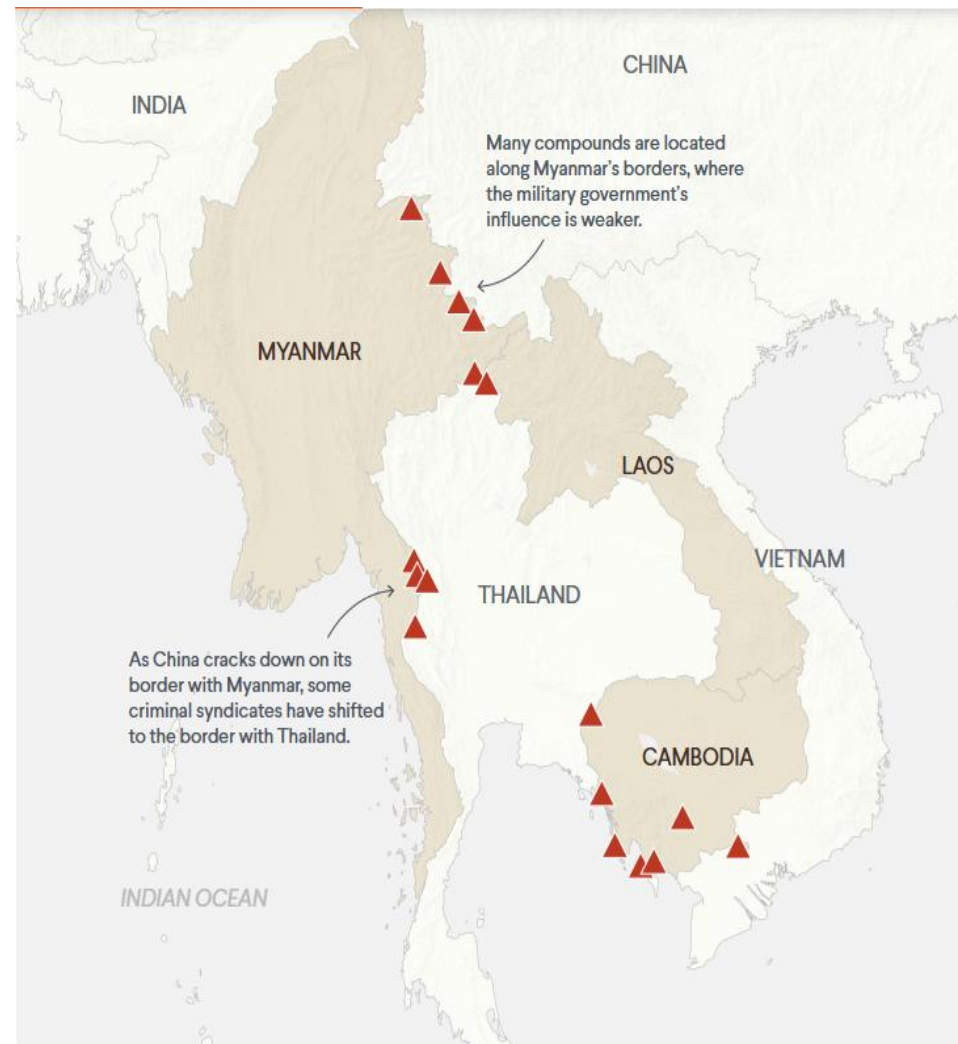
2 功能性的缺口 (Operational Gap)

3 誘因性的缺口 (Incentive Gap)

「投入正當性的缺口」

(Input Legitimacy Gap)

• 參與性的缺口 (Participation Gap) ◦



Source: United Nations Office on Drugs and Crime.

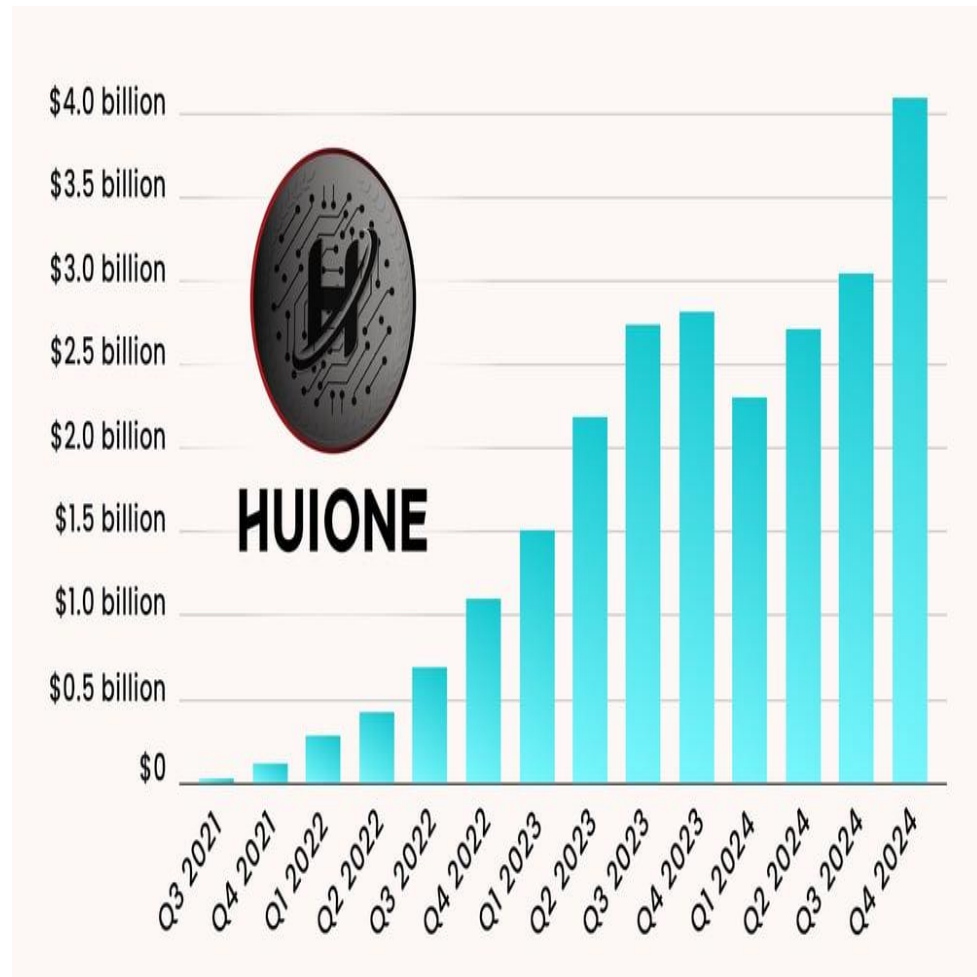
COUNCIL OF  
FOREIGN  
RELATIONS

# 伍、詐騙的地緣政治？

跨國犯罪管轄權治理缺口

科技犯罪的功能性治理缺口

虛擬資產的誘因性治理缺口

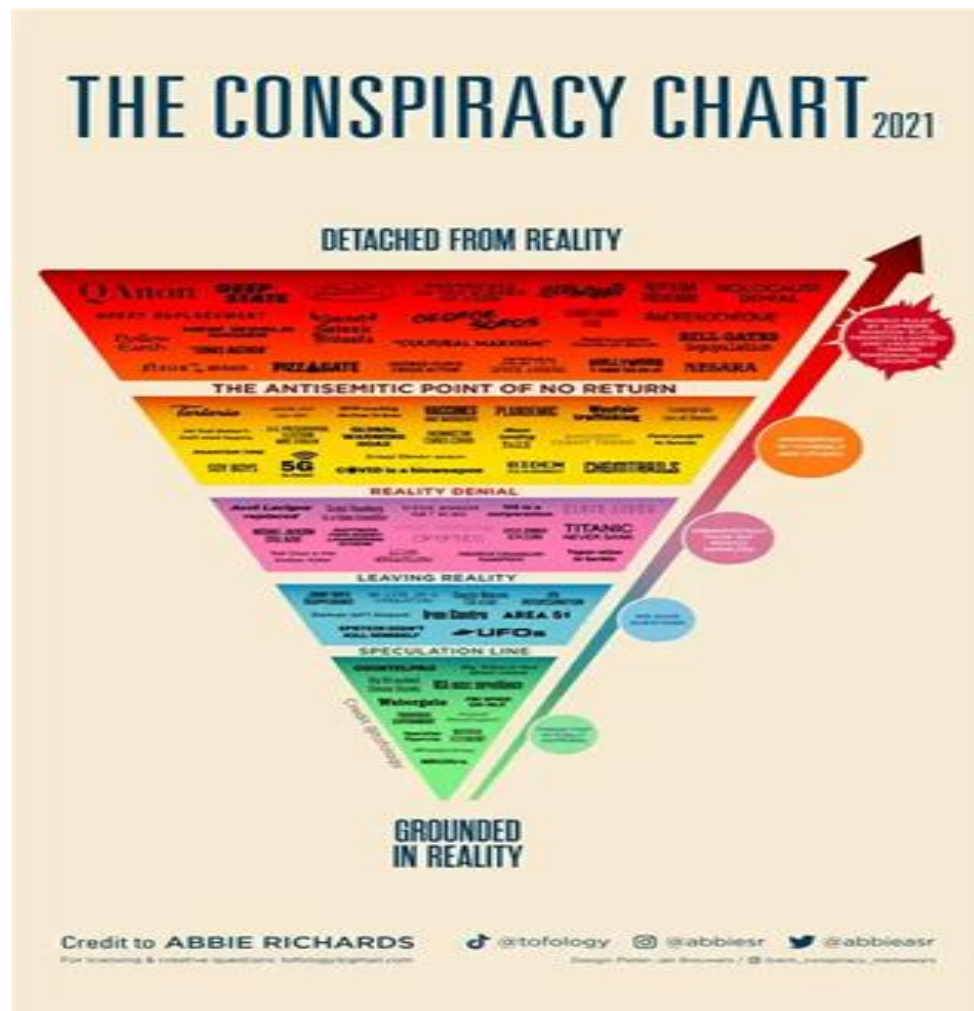


# 伍、詐騙的地緣政治？



- 退休金足夠嗎？
- 規劃退休時，考慮如何將房產最大化。
- 台灣人均壽命創新高。
- 全球通貨膨脹嚴重
- 退休金利息逐漸調低，難以安心。
- 戰後嬰兒潮，X、Y、Z世代、@世代。
- 主計總處的人口及住宅普查調查，2020年全台「住宅自有率」達78.6%，
- 以房養老、留房養老、賣房養老。

# 陸、不動產詐騙的大陰謀



- 假屋主真詐財
- 假買方真奪屋
- 偽造文件過戶
- 低價誘騙高價轉售
- 假投資真圈錢

關鍵核心:

假文書、假投資，假債權，  
真本票!

# 陸、不動產詐騙的大陰謀(一)假屋主真詐財



- 日本不動產詐欺
- 科技始終來自人性
- 文書
- 環境
- 金礦
- 日本暴力團「住吉會」

# 陸、不動產詐騙的大陰謀(二)假行情真低賣



- 澳洲不動產糾紛
- 假行情真低賣(租屋與買賣)
- 房屋坪數計算每年不同；房仲提供附近社區過往較低地成交紀錄，希望比照類似價格承購。
- 教導賣方履約期結束後再交易，事後發現損失**400萬元**差價，怒告詐欺。

# 陸、不動產詐騙的大陰謀(三)假仲介真騙房

**通知方式**  
手機簡訊或電子郵件  
(視申請人擇定方式通知)

**地籍異動即時通  
產權保障好輕鬆**

應用本服務之民衆於所有不動產權利遇有買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、書狀補給、抵押權設定、查封及假扣押登記時，系統自動依申請選擇方式通知。  
(包含收件通知、異動完成通知)

**申請方式**

- 1、至本市各地政事務所臨櫃填寫申請表
- 2、以自然人憑證或工商憑證登錄系統網頁申請
- 3、併土地登記案件申請

臺中市政府地政局  
Land Administration Bureau of Taichung City Government

## • 實習仲介/繞過仲介

民眾買賣中古屋都會透過房仲業者牽線，但部分貪小便宜，私底下買房或進行房仲業務，藉此規避要付給房仲業者的服務費。

內政部《不動產委託銷售契約書範本》第11條規定，如果「受託人已供委託人於委託期間屆滿後2個月內，經與該資料內之客戶成交者」，就是違反該項規定，需要支付給仲介服務費。

《不動產經紀業管理條例》第29條。該條文規定，經紀人員不得收取佣金。或其他報酬，應依法定標準計收。

# 陸、不動產詐騙的大陰謀(四)假文書真騙屋

**Office of the District Attorney**  
County of San Bernardino  
**REAL ESTATE FRAUD**

**COMPLAINT FORM**

PLEASE PRINT OR TYPE (If any section of this form is not legible, it may cause a delay in processing your complaint.)

1. Your full name (Identifies you as the complainant)		2. Residence address (street/city/state/ zip)		4. Residence phone no. <small>Call blocking? yes <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/></small>	
				5. Cell no.	
7. Occupation		3. Primary Language:		6. Business phone no.	
8. Date of birth <small>Male <input type="checkbox"/> Female <input type="checkbox"/></small>		9. Business address (street/city/state/zip)		10. Social security no.	
12. Were you referred to us? Yes <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> <small>If yes, by whom &amp; when?</small>		13. Have you ever filed a complaint with us before? Yes <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> <small>If yes, who did you file against and when?</small>		11. Driver's license no.	
15. Address of the real property in question (include parcel no. if known):		16. Approximate dollar amount involved (loss):		17. Does the property or loan involve HUD? Yes <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
18. I declare I have a complaint against: <small>(full name of person, then their business, company, or firm affiliation)</small>		19. Address (residential & business, if known):		20. Residential, business or cell phone number:	
a) _____		a) _____		a) _____	
b) _____		b) _____		b) _____	
c) _____		c) _____		c) _____	
21. Full name of notary (if involved and not listed above):		22. Notary employed by:		23. Employer's address:	
				24. Employer's phone no.:	

- 美國不動產詐騙案例
- 美國聯邦貿易委員會 (FTC) 報告，自2020年起消費者因房屋詐騙損失總計近6500萬美金。其中約半數源自臉書，另有16%來自網路。這些詐騙還涉及一個資的盜用。
  - 網路設定在預付租金，以「通常的金價，甚房。」
  - 集團行、押保、集團行、市場費、申請、低於市價、在預付租金、這些詐騙還涉及一個資的盜用。
- Section 148.5(a) of the California Penal Code states [Microsoft Word - REF Complaint Form.docx](#)

# 陸、不動產詐騙的大陰謀(伍)假租屋真法拍



- (個資、債權、收件)
- 房東自行出租
- 沒有設定抵押權
- 房東設立戶籍
- 房東要求別申報租金

# 柒、詐騙趨勢-信任戰 個資戰 科技戰 洗錢戰

The image is a composite illustrating online shopping fraud. On the left is a screenshot of the 'TETHER CROSS' website, which advertises 'border sales' and features a search bar and navigation menu. Below the menu, there are product listings for women's clothing and fashion, including handbags and pants, with prices and star ratings. In the center is a 'TikTok Mall' overlay featuring a QR code labeled 'BNB 地址' and a URL 'https://bitpie.com' highlighted in a red box. On the right is a screenshot of a mobile chat interface showing two photos of a woman and a keyboard, with a caption in Chinese: '給我發了幾張照片，並說她在芝加哥'.

In Southeast Asia's scam centers, human trafficking worsens



# 柒、詐騙趨勢-信任戰 個資戰 科技戰 洗錢戰



全台最大假出金集團 美女首謀延押

2025-04-20 02:47



## 詐團運作機制



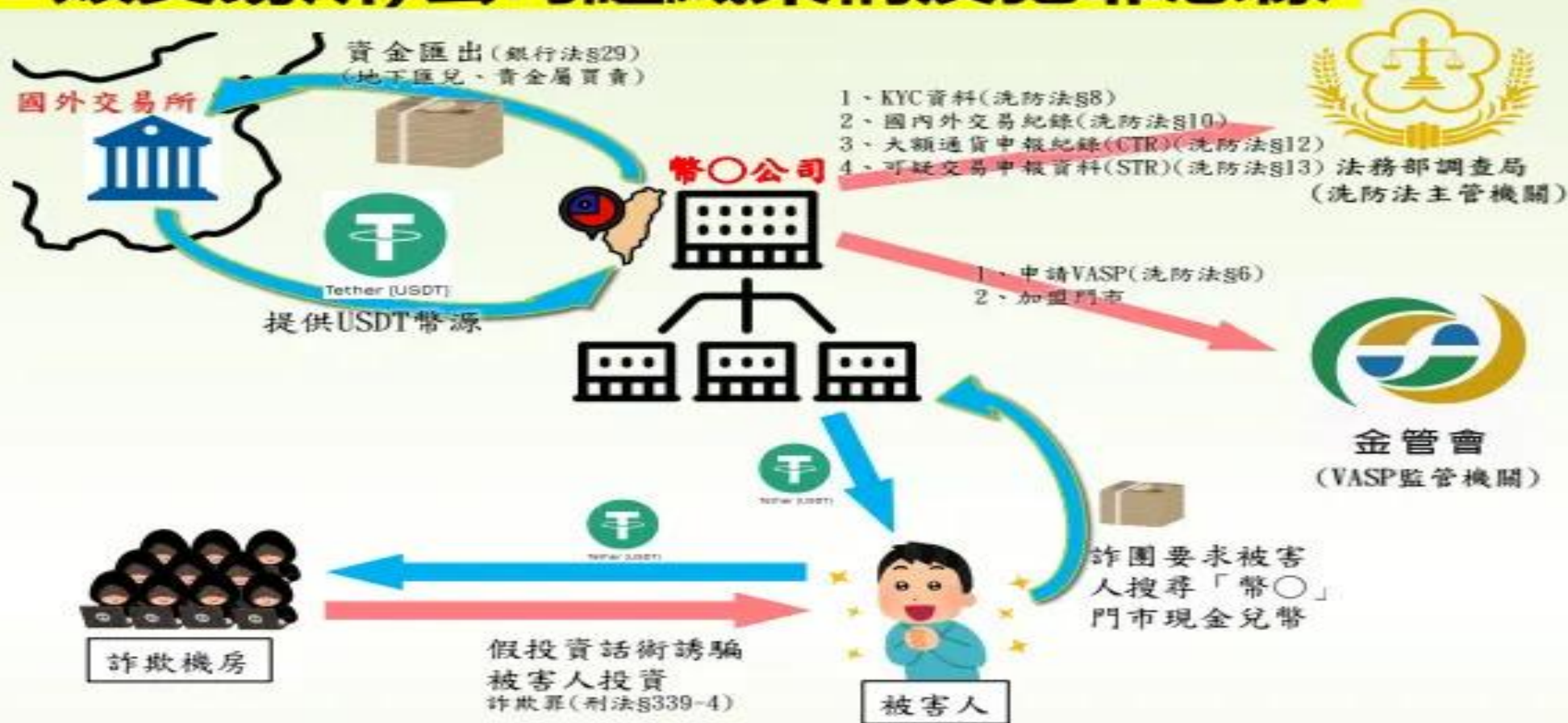
# 柒、詐騙趨勢-信任戰 個資戰 科技戰 洗錢戰

全國最大交易所幣想被抄！涉詐騙洗錢17億  
被害上看4000人



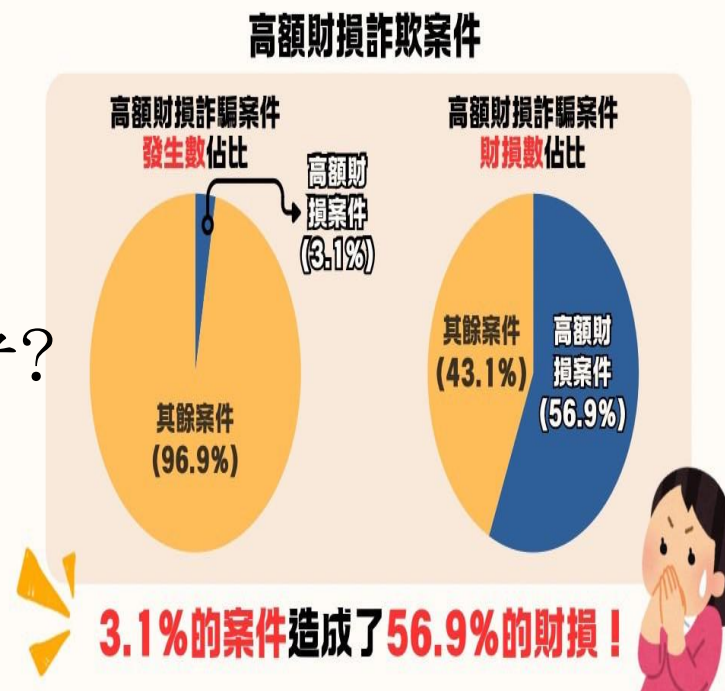
資料來源 聯合報／記者李奕昕

## 幣〇(B類交易所)公司組織架構及犯罪態樣



# 結語 未來防制作為

- 詐騙之所以有效，在於速度和壓力。詐騙集團會告訴被害人，機會難得，時間有限，催促迅速匯款，以確保搶得先機。
- 看似划算的交易在網路出現時，急迫性取代謹慎。
- 不切實際的低價
- 要求先以網路款、儲值卡、加密貨幣或其他難以追蹤的付款方式支付款項，才能實體見面。
- 立即要提供敏感的個人資訊。
- 安排看房，正式申請程序開始前，再去公司求證資訊。
- 要分析廣告發布者的個人資料來審查房源。
- 觀察帳戶是否有個人資料照片和長期活動記錄？
- 另一個有用的步驟是在網路上搜尋，誰是房產的所有者？
- 日常防詐 大、中、小，三個帳戶



意見交流! npacib@gmail.

看不見的房屋大盜  
-揭開不動產詐騙的大陰謀



**林書立** 助理教授  
銘傳大學 犯罪防治學系

學歷

- 美國匹茲堡州立大學科管碩士
- 中央警察大學法學博士

經歷

- 刑事警察局預防科長
- 駐南非聯絡官
- 肯亞詐欺案特派員
- 駐澳洲聯絡官



Line a4323652