

## 113年度臺北市政府（地政組）市政顧問座談會議紀錄

時間：113年10月25日（星期五）下午2時0分

地點：本市古亭地政事務所2樓會議室

主席：陳信良局長

紀錄：高詩琪

出席(列席)單位及人員：

市政顧問：紀聰吉、林旺根、黃志偉、王啓鋒、張能政、陳奉瑤、  
郭子立、姜志俊、呂秉怡、遲維新、蕭麗敏、卓輝華、  
韋彰武、賴宗裕、林秋綿

地政局：易立民、王瑞雲、潘依茹、劉俊男、吳智維、楊明玉、  
陳光熙、陳小玲、徐子偉、洪于佩、陳淑珍、許雅芝、  
黃俊偉、黃雅惠、劉家鈞、施亭仔、陳振惟、賀小慧、  
陳依盈、王佳于、方怡鈞、鍾宜潔

土地開發總隊：黃群

地政事務所：曾錫雄、沈瑞芬、蔣門鑑、林芳儀、李奕芸、鄭益昌、  
高明暉、張桂瑛、黃俊源、劉鶯娟、陳世軒、楊秋燕

本府研考會：林曉玲

### 壹、討論議題：不動產安全網－識詐避險機制之精進

#### 一、市政顧問發言摘要：

##### (一)紀聰吉

1. 地政機關除了對非金融機構的抵押權設定案件須特別注意外，過去亦曾發生金融機構委託的地政士，持偽造權狀至地所辦理抵押權設定致生損害賠償之情形，提醒地政機關對於金融機構之抵押權設定案件也不能掉以輕心。
2. 地政詐騙案件影響甚鉅，非由單一縣市能解決，建議臺北市彙整相關案例資料報請中央邀集、運用資訊、警察、鑑識等相關機關及資源，研討完整的防範機制或措施。

##### (二)林旺根

1. 建議精進地籍異動即時通通知時機，增加民眾接獲通知之機會，即時阻卻詐騙犯罪情事發生。

2. 高齡族群受詐騙之可能性愈來愈高，建議藉由教育推廣（如高齡者座談會）及配合里民活動宣講，提高高齡者防詐意識。
3. 日本自書遺囑保管制度可提供臺灣借鏡，透過遺囑預立後由政府機關保管，可有效事先預防遺囑詐騙事件。

#### (三)黃志偉

1. 遺贈、調解、調處等單方申請之登記案件，因案情特殊應有個別機制審查，不受一般登記案件處理時間限制，如遇有異常涉詐案件應移送檢調調查。
2. 現行雙地政士制度可有效過濾異常案件，透過不動產交易案件之當事人雙方各自委託地政士來共同為交易安全把關。
3. 建議中央修改地籍異動即時通便民服務作業原則，由系統主動通知不動產所有權人，民眾免再提出申請。

#### (四)王啓鋒

1. 高度肯定地政局針對不動產安全所做的防詐騙措施及規劃。
2. 政府機關使用或管有產權或個人資料，不論係透過網路存取或置於雲端伺服器等方式，應注意資料的安全保護措施，以避免不法詐騙份子取得。

(五)張能政：司法實務上曾發生偽造受刑人之在監委託證明書，申請印鑑證明等文件辦理不動產移轉之案例，因該證明書缺乏防偽機制易遭偽變造，提醒地政機關應建立確認及防偽措施。

(六)陳奉瑤：地籍異動即時通立意良好，建議可透過里長或里民活動推廣，亦可與學校合作，擴散推廣成效。

(七)郭子立：屢有聽聞高齡長者遭詐情事，高度肯定臺北市主動出擊深入里鄰宣導防詐的相關措施。

#### (八)姜志俊

1. 高齡長者受詐騙情形比例高，建議研議地政事務所於產權異動或設定抵押權時主動通知之措施，應可有效防範。
2. 建議發函請本市律師公會及公會全國聯合會協助宣導推廣地籍異動即時通。

- (九) 遲維新：一般民眾、長者對於地政業務、地籍異動即時通等政策內容較為陌生，建議加強不動產基本知識之推廣，例如與中央合作製作宣導片、網路短影音等加以宣傳，使民眾保有自主警覺性、不易受騙。
- (十) 蕭麗敏：本市各地政事務所間已建立合作聯繫網絡、相互通報警示案件之機制，能有效控管風險及防詐、防偽，值得讚許肯定。
- (十一) 卓輝華：鑒於高齡社會及少子化之趨勢，未辦繼承案件恐將日益增加，建議針對是類案件預為研議防詐因應措施，陳報內政部參考。
- (十二) 韋彰武：地政機關是防詐最後一道關卡，所受理如戶籍資料、契約書等證明文件係經其他機關認證，詐騙辨識具有一定困難度，建議防詐風險控制因子如下：
1. 機關面—包括單方申請移轉或抵押權設定、非銀行抵押權設定、非繼承人的他益信託、未辦繼承登記，研議延長申辦期限、異動警示系統、建立查證管道或調整未辦繼承登記公告閱覽權限等。
  2. 社會面—包含獨居老人、不在國內繼承人或無人繼承、遺贈、中低收入戶或1年內駁回重收等案件，得透過警察局、社會局、稅捐處、區公所、金融機構、里長、地政士及律師公會等單位共同協力處理。
- (十三) 賴宗裕
1. 肯定地政局對不動產安全議題的用心與執行成果，建議可蒐集詐騙案例並製作宣導手冊，置於公開網站或提供警政、民政及公會等協力單位宣傳，強化民眾識詐能力與警覺性。
  2. 觀察各縣市近幾年未繼承資產越來越多，將成為不肖人士的目標與對象，以「守護獨居長者」為防詐重點之方向正確，宜強化透過機制主動關心提醒，避免可能的詐騙情事發生。
  3. 在防詐跨域合作面向，基於民眾某種程度對警察比較信任，建議主動與警察單位交流，並提供地政相關教育訓練或詐騙個案

資料等，以協助警察同仁了解地政領域事務。

(十四)林秋綿：近期發生不肖地政士協助詐騙集團申辦抵押權設定案件，建議加強地政士、不動產經紀人等從業人員識詐能力之相關教育訓練，避免個案影響不動產業者專業形象。另宜蘭縣政府於今年提出「雙地政士」制度，提供參考。

(十五)呂秉怡：年輕人及學生等族群多有租屋需求，惟涉世未深易遭詐騙，建議地政局可加強宣導租屋防詐、糾紛申訴管道，以及內政部現委託法律扶助基金會辦理之住宅租賃糾紛免費法律諮詢服務，強化租屋權益保障。

## 貳、臨時動議

### 一、市政顧問發言摘要：

(一)卓輝華：房地合一稅可能侵蝕地方政府的土地增值稅稅收，建議公告土地現值應漸進調漲。

(二)韋彰武：目前不動產市場屬於賣方市場，「實價登錄」公開買賣價格資訊，似強化不動產價格僵固性，該制度持續執行，究係抑制或助長房價炒作不無疑慮，建議可思考就政策執行面作配套措施。

(三)林秋綿：有關提高公告土地現值議題，建議制度調整將公告土地現值、公告地價與稅基脫鉤處理，採土地一價化（土地市價），避免外界質疑地價偏離市價，未來可適時向中央建議朝此方向努力。

二、主席裁示：謝謝顧問提醒，業請同仁了解公告土地現值調漲的影響，作為政策擬定之參考，餘請業務單位依顧問建議研議。

參、主席裁示：感謝市政顧問給予地政局之肯定與未來精進方向建議，相關意見將作為本局後續規劃及推動業務的重要參考依據，持續精進各項地政服務。

散會（下午4時05分）