

臺北市府創意提案競賽提案表—**跨域合作獎**

提案標準		應為 跨域 提出之 已執行或尚未推行過 之創新作為，且有 成效 者。 評分指標詳參「 本府創意提案競賽評審作業說明 」。
提案年度		114年
提案名稱		不動產跨域防偽詐 守護民眾財產權
提案單位		臺北市府地政局土地登記科
提案人員		主要提案人：陳小玲 參與提案人：施亭仔、高明暉、鄭呈安、陳知遠
提案範圍		本府創意提案競賽要點第3點 (一) 有關本府重要市政計畫、市政白皮書、市長政見及重大政策等之改進革新事項(列為優先)。 (三) 有關各機關施政計畫及法令規章之改進革新事項。 (四) 有關各機關業務推動方法、作業流程及執行技術之改進革新事項。 (六) 有關各機關為民服務品質之改進革新事項。 (八) 其他對促進機關行政革新有所助益之創新作為(如：促進性別平等、高齡化社會之因應措施、工作環境、節能減碳、開源節流……等)。
成效屬性 (可複選)		☒ 全國首創、 ☐ 導入精實手法、 ☐ e 化、 ☒ 節省成本(時間、人力、經費)、 ☐ 取得專利、 ☒ 其他：內政部參採推行至全國
提案緣起		不動產價值高昂，極易成為詐騙集團覬覦目標。在「 防詐有責臺北先行 」的自我驅策下，地政局及所轄各地政事務所藉由內部作業機制檢討精進、教育訓練、公私協力及跨域合作等方式，對內制定高風險案件查證及聯繫通報機制，對外以多元宣導方式提升民眾防偽詐意識與知能，逐步建構本市、且為全國首創的不動產防偽詐運作模式，並將成功推動經驗分享內政部以推動至全國地政機關，遂將一步一腳印的推動歷程提案記錄。
提案內容	實施方法、過程	一、自主精進作業機制，建立地所抗詐防線： (一) <u>強化土地登記審查機制，控制偽變造詐財風險</u> 1、<u>源頭管理，訂定防偽冒 SOP</u>：本市主動發現詐騙集團偽造遺囑詐取被繼承人遺產，協助檢調破獲並起訴犯罪集團共44人。為提高審查強度杜絕相同詐騙手法，地政局主動制定遺贈及單方申請調解移轉案件防偽機制，強化事前確認當事人真意之通知程序，有效降低土地登記案件錯誤登記之風險。<u>本項經內政部高度肯定並推動至全國地政機關。</u>

2、主動關懷，建立非金融機構抵押權設定案件提問 SOP：鑒於投資詐騙事件居高不下，地政事務所同仁秉持「能幫一個是一個」的積極服務理念，針對私人設定抵押權案件，逐案關懷提問、提醒詐騙樣態並建立警政聯繫機制，讓民眾想一想是否正遭遇詐騙及登記案件內容法律效果，把握最後一個踩煞車的機會。本項經內政部高度肯定並推動至全國地政機關。



3、團隊作戰，分擔壓力：地政事務所同仁執行時，勢必增加案件處理時程且需承受民眾負面情緒。地政局除與本府研考會爭取延長高風險案件處理時限外，與地政事務所主管亦視臨櫃關懷情形，適時調派支援人力，以紓緩第一線承辦人員之壓力。

(二) 利用辦公場域及深入群眾傳遞防詐訊息

做為本市不動產防詐第一線機關，地政事務所除利用既有空間設備，例如大廳、服務檯、多媒體電子看板、廣播設備，以文宣海報、影片及語音廣播等方式放送識詐資訊，亦於里鄰工作會報、社區大學講座、地政士座談會、志工座談會等活動推廣防詐資訊。



(三) 防詐熟手相授，精進同仁防詐知能

邀請警察局、金融機構等防詐經驗豐富人員擔任講座，講授主流詐騙手法並交流阻詐心得，知己知彼，方能提升阻詐成功率。



二、公私協力、跨域合作，建構不動產登記安全網

(一) 地政+警政

- 1、宣導識詐：除了與警察局共同舉辦防詐座談會及記者會宣導防詐外，地政事務所及工作站於服務場域顯眼位置設置打詐儀表板立牌，提高宣導強度。
- 2、即時聯繫支援：地政事務所與鄰近警察局/派出所建立即時聯繫管道，遇疑似詐騙情形，由警方立即到場或連繫家屬協助處理，本項經內政部高度肯定並推動至全國地政機關。



(二) 地政+公、私部門

1、推廣不動產防詐神器--地籍異動即時通

(1) 串連公部門建構服務宣導網絡

例如本市稅捐稽徵處協助於印製地價稅、房屋稅信封時，增加地籍異動即時通申請宣導 QRCode。

(2) 串聯公會及業者建構服務宣導網絡

將防詐宣導加入不動產業者簽約流程，與地政士公會及不動產仲介業者合作，於受理不動產登記或買賣案件時，宣導防詐並解說地籍異動即時通服務，併買賣案件申辦本服務。



(3) 攜手華南銀行建構服務宣導網絡

將防詐宣導加入銀行授信流程，行員辦理貸款對保時解說地籍異動即時通服務鼓勵民眾申請，從源頭推廣，併抵押權設定案件辦理地籍異動即時通。本項合作推廣措施為全國首創，並已提供內政部作為政策推動參考。

2、跨域聯防，研議阻詐機制

鑒於申辦不動產登記應附文件之核發及遭詐案件之偵辦涉及多個機關，持續與金融、國稅等中央主管機關及地檢署聯繫跨域防偽阻詐機制。相關執行經驗亦回饋內政部供政策研議參考。

(三) 地政+媒體

1、突破傳統宣導片風格，製拍本市破案紀實

		(1) 以真人真事案例拍攝不動產防詐影片，喚起民眾對不動產安全之重視，並邀請市長及承辦案件人員參與影片之拍攝，以增加宣傳之話題性與吸睛度，提升觀影意願，進而喚起民眾防詐意識。 (2) 至本市3場大型跨局處會議、1場內政部主辦全國防詐座談會、1場本府警察局主辦金融機構協助攔阻詐騙座談會，分享宣導防詐影片及預防作為，透過與會之區政系統、府外委員及地政士擴散不動產防詐及地籍異動即時通之觀念。 2、運用媒體傳播力，防詐宣導無遠弗屆 (1) 舉辦記者會及參與本府各局處聯合記者會，持續宣導本局防詐影片及防詐作為。記者會舉辦當日，共有12家以上大型新聞、網路媒體報導本局防詐影片及防詐政策。 (2) 接受媒體採訪：記者會後，持續接受媒體之不動產防詐主題訪談。透過網路、新聞媒體報導之露出，持續傳播不動產防詐觀念。
提案內容	投入成本	一、投入人力：除宣導影片拍攝係由委外廠商辦理外，其餘政策之擬訂及推行均由地政局及地政事務所全體同仁執行。 二、投入時間：跨機關先期溝通、召開會議、內部研議、政策擬定、政策執行（關懷機制執行、登記案審查、查調資料、問題聯繫通報、民眾溝通等）等之作業時間。



精彩影片
請點我



實際執行 (未來預期)成效	一、與多個公、私部門聯合宣導防詐或辦理教育訓練，宣導足跡擴及本市12行政區。 二、與不動產業者(地政士、仲介業)合作宣導地籍異動即時通，深入鄰里逾百場。 三、跨域合作推廣地籍異動即時通後，申辦件數較合作推廣前成長幅度超過5倍；114年1至2月亦已超過113年同期之申請件數。 四、地政局舉辦之防詐影片宣導記者會至少有12家大型新聞、網路媒體到場採訪報導，並持續有新聞媒體連繫訪談事宜，顯見議題設定精準，有效吸引媒體及社會大眾關注（附件1、2）。 五、本市稅捐稽徵處協助於印製地價稅、房屋稅信封時，增加地籍異動即時通申請宣導 QRCode，113年粗估印製71萬份。 六、截至114年2月底，本市各地政事務所藉由高風險案件關懷機制成功阻詐4件，為市民守住4,325萬元。
執行起迄日期	自113年迄今
相關附件	附件1：防詐影片宣導記者會媒體露出情形 附件2：防詐影片宣導記者會後接受媒體訪談情形
聯絡窗口	姓名：陳知遠 電話：02-27208889轉7399 Email：cx9541@gov.taipei

※ 注意事項：

一、提案表：(1) 內文格式：標楷體字型，字體大小為14點，行距為固定行高18pt。(2) 頁數：A4版面，不超過6頁。

二、相關附件：(1) 內文格式：不限。(2) 頁數：A4版面，不超過6頁。

附件1：防詐影片宣導記者會媒體露出情形

台版「地面師」騙1.4億元 北市曝光破案、終結犯案手法

2025-01-15 13:02 聯合報 / 記者楊正海 / 台北即時報導



震驚社會的全國首件台版「地面師」案，3年詐騙近1.4億元，破案緣起來自於台北市地政局112年11月向北檢告發。不法集團偽造代筆遺囑詐取獨居老人過世後遺留的房產，北市地政局今公布破案關鍵，並全面檢視遺囑登記作業流程。而財政局也公布稅捐處全國首創「稅籍異動即時通」服務，提早預警房地產詐騙案，終結詐騙拼圖。

北市財政局長胡曉嵐表示，現行不動產交易流程需先向稅捐稽徵機關申報土地增值稅及契稅，繳清稅款後才能至地政機關辦理所有權移轉登記，申請「稅籍異動即時通」後，若於北市申報土地增值稅及契稅案件，系統將自動透過手機簡訊或電子郵件通知不動產所有人，即可掌握不動產申報移轉的最新訊息。

北市稅捐處長倪永祖指出，「稅籍異動即時通」是台北市全國首創的便民服務，設定只要5分鐘即可完成，將民眾不動產交易安全管理時間向前伸，有效預防不動產詐騙事件發生，也會向建議中央擴大使用。

台版「地面師」案，經北檢指揮警調偵辦，於113年11月起訴44人。地政局指出，破案關鍵是台北市地政局告發假遺囑詐騙集團，犯罪集團以久未辦理繼承登記的房產為案源，偽造假遺囑詐取無聲的遺產，集團成員包括里長、律師、戶政員及員警等40餘人，分工維密犯罪手法震驚各界。顯示詐騙集團的錢角已伸向高價值的都會區房產。

地政局上午舉行記者會，揭露全國首宗地面師詐騙集團破案秘辛，指揮警調偵破本案的北檢檢察官鄭少珏指出，民眾要防止自己落入詐騙陷阱的關鍵，就是多一分懷疑，少一分受害，不要因為一時的好心，獎勵了詐騙集團的惡意，凡事應提高警覺、冷靜查證，才能成功識詐防詐，畢竟「天下案件，唯偵能破」。

鄭少珏也說，本案的基本模式都是代筆遺囑，但代筆遺囑需要繼承人才可以順利繼承，若沒有繼承人則需要找遺產管理人，犯案較為困難，詐匪犯案過程中還想出「假結婚」的方式繼承，合成假照片假裝有結婚宴客。

不過，辦結婚登記時，辦理的公務員也發現，在儀式婚後10幾年才辦理登記很奇怪，因此調出出入境紀錄，發現過世長者儀式婚當天根本不在台灣，才防堵詐騙。

地政局也地主、屋主，可到地政事務所申辦免費的「地籍異動即時通」服務，民眾可以設定二組不限本人的行動電話及電子信箱號碼，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，地所會發送簡訊及電子郵件通知指定的對象，把握最後一個踩煞車的防詐、阻詐機會。



台北市地政局上午舉行記者會，揭露全國首宗地面師詐騙集團破案秘辛。記者楊正海 / 攝影

地面師假結婚！合成結婚照騙「曾宴客」 檢：你人在國外

2025-01-15 15:12 東森新聞

聽新聞

00:00



北檢檢察官鄧少珏首度在鏡頭前現身，談秘辛。(圖/東森新聞)

分享

北檢追地面師詐騙，發現詐騙鎖定雙北獨居長者，涉嫌騙走已故亡者的房產、存款，不法獲利超過1.4億，今(15)天偵辦的檢察官首度在鏡頭前現身談秘辛，更透露，詐騙還利用「假代筆遺囑」詐騙，合成照片、偽造結婚登記，誑稱曾辦過宴客，但檢警一查出入境資料，宴客當天人根本不在台灣，立刻發現有詐。

《臺版地面師破案紀實》片段：「局長，目前已經找到了8個案件，33個可疑關係人，涉案的人怎麼這麼多。」發現不法集團疑似偽造遺囑，企圖詐財，地政人員隨即通報。

《臺版地面師破案紀實》片段：「發動了兩次的搜索，總共搜索了52個地方，傳喚的人數68個人，登押了6個人。」

檢警抽絲剝繭，追出整個地面師詐騙集團，發現他們涉嫌騙走已故亡者的房產、存款，不法獲利超過1.4億，總共起訴44人，而蔡姓主嫌就是經營不動產開發公司，卻動歪腦筋涉及詐騙。

北檢檢察官鄧少珏：「我一看就是他是主嫌，(為什麼?)因為我辦過他，我兩年前就抓過他了，因為那個手機，我扣案的時間，剛好是整個案子的第一件，他辦完的時候，那個手機裡面，就有第一個案件完整的證據。」

地面師詐騙，主嫌關聯勾結關連，涉案共犯包含員警、律師、新北5名里長和多名戶政人員偽造代筆遺囑，再前往地政機關繼承遺產，甚至鎖定雙北獨居長者，因為雙北的人比較有錢。

詐騙集團利用假遺囑詐騙，但被地政人員發現自書遺囑上字跡，居然和最後簽名的人，字跡不太一樣，因此當場被識破，而詐騙還想利用假的代筆遺囑詐騙，甚至偽造假結婚登記。

廣告 / 請繼續往下閱讀

北檢檢察官鄧少珏：「他們就去做了一個合成的照片，他上面寫說我是某年某月的，早上在家裡宴客，(檢警)他們去調了人出境資料，發現他1月10號下午，才從國外回到台灣而已。」

地政局呼籲，買房的屋主可到地政局戶政事務所，申辦地籍異動即時通，隨時掌握自己不動產登記異動資訊，提前防範，防堵房產流入詐騙手中。



檢警破獲首起台版地面師詐騙案 北市地政局曝光破案過程 | 20250115 公視晚間新聞



公視新聞網

40.9萬位訂閱者



訂閱



317



分享



下載



...

PTS 是台灣的公共廣播媒體，維基百科

觀看次數：2萬次 2個月前 #即時新聞 #公視新聞

檢警破獲全台灣首起「台版地面師」案件，詐騙集團3年期間就獲利1.4億，除了檢警調查，回聯案件，能揭露這起詐騙案，其實一開始是由第一線基層公務人員先察覺異狀，北市府地政局特別聯合上下單位拍宣導影片，揭露破案驚險過程，也提醒民眾慎防詐騙。

...更多內容



新聞連結



台版「地面師」3年來不法所得1.4億...詐團勾結律師,里長破40人 檢察官揭驚人巧合 | 非凡財經新聞 | 20250115



USTV 非凡電視

107萬位訂閱者



訂閱



122



分享



下載



...

觀看次數：7586次 2個月前 #非凡新聞 #台版地面師

土地詐騙案一連動輒千萬甚至上億，成為詐騙集團鎖定的目標，台北市地政局，揭開全國第一宗「台版地面師」，3年來不法所得將近1.4億，里長、律師，甚至員警都涉案！而破案的關鍵人物特別出演防詐影片，今（15）日出席首映記者會，分享辦案過程的驚人巧合。

...更多內容



新聞連結



新聞連結

台版地面師破案首映 台北地政局籲辦「地籍異動即時通」阻詐【CNEWS】



CNEWS匯流新聞網
28.8萬位訂閱者

加入

訂閱

13



分享

下載



觀看次數：558次 2個月前 #台版地面師 #地政局 #永慶房屋

招募議員中！成為議員、國策幫小編加雞腿🍗

@cnews

...更多內容

附件2：防詐影片宣導記者會後接受媒體訪談情形



這部直播影片的聊天直播功能已經停用。

台版地面師真實上演! 詐騙集團攜手公務人員鎖定"被遺忘的房子" 地政所變犯罪戲棚 北市豪宅悄悄被過戶, 千萬不動產一夕歸零 該如何守住過戶最後防線?! | 【好宅敲敲門】20250308 | 三立iNEWS



好宅敲敲門
4.09萬位訂閱者

訂閱

21



分享



下載



儲存



觀看次數：1390次 2週前 #廖婉婷 #iNEWS #好宅敲敲門

#好宅敲敲門 #廖婉婷 #iNEWS

▶▶雙週日 12:55播出



新聞連結