臺北市政府地政局

不動產防詐企劃 #1

房產守護戰

拒絕大野狼的掠奪

不可不知的詐騙手法＋防詐措施

警報！擁有「變形能力」的千面反派，正深潛長輩社交圈

常見話術包含：假網戀、投資群組、保證獲利，目的都是騙取信任與財產。

偽裝型態 A　溫柔『虛擬戀人』

特徵：甜言蜜語、早晚問候、噓寒問暖、快速拉近距離

風險提醒：先騙感情，再騙匯款、借款，甚至誘導處分不動產。

偽裝型態 B　保證獲利『投資大師』

特徵：群組洗腦、展示績效、保證翻倍、催促加碼

風險提醒：先騙投資，再誘導抵押、貸款，甚至以信託方式移轉權利。

危險警告

詐騙集團常利用「虛擬戀愛對象」與「保證獲利投資群」包裝話術，鎖定長輩的情感需求與退休資產，進一步誘導匯款、抵押房產，甚至移轉不動產權利。

邪惡詐騙手法：「信託」也可能成為詐騙工具

詐騙集團會先洗腦，再誘導辦理信託，最後趁機奪走資產。

01 洗腦誘騙

利用「穩定收益」「以房養老」「每月固定，領錢」等話術，讓長輩誤以為把房子交給公司管理，既能領錢又不影響所有權。

詐騙話術：
「把房子信託給公司，
每月可以固定領錢，房子還是你的名字。」

02 辦理信託

一旦依話術辦理信託登記，不動產的**處分權可能暫時移轉給受託人**，風險大幅升高。

法律真相：
辦理信託後，處分權可能移轉給「受託人」，若受託人不當處分，屋主將陷入高風險。

03 榨乾資產

詐騙集團取得處分權後，可能直接**賣屋**、**設定抵押**，或以其他方式處分資產，取得金錢後人間蒸發。

取財手法：
賣屋、抵押、套現，
最後捲款消失。

提醒： 凡遇到「保證收益」「代管房產」「信託就能安心領錢」等說法，務必先向家人、地政機關或專業人士查證。

危機：當長輩誤入詐騙陷阱，身邊卻無家人即時協助…

長輩可能獨自行動，
誤信『秘密過戶』、『信託』
或『抵押借款』話術。

地政事務所
Land Office

不動產權利書狀

緊急提醒

??

子女平時不在身邊，
往往難以及時發現異常。

如何即時掌握長輩的不動產異動訊息，第一時間介入協助與阻詐？

啟動防詐神器 【地籍異動即時通】— 守住過戶風險的即時防線

防護範圍：

買賣、贈與、信託、抵押權設定、查封等多項登記事項。

通知時點：

登記案件『收件』與『異動完成』時，系統都會立即通知。

防詐效能：

若有可疑登記案，所有權人及預先設定的親友可同步收到通知，及早查證、即時阻詐。

有申請才能通知！不漏接任何危機~

戰術核心提示：

申請時務必預留子女、配偶或親友的聯絡方式；

當長輩遭詐騙話術牽制時，**親友仍能同步收到通知，立即介入協助阻詐！**