臺北市政府地政局

不動產防詐企劃 #3

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

消失的地政重要通知？

別讓大野狼攔截你的關鍵公文…

中華民國國民身分證
扶名 000
A123456789
房屋租賃契約書
承租人：000
1. 立約約本人雖方同意依本契約之約定，承租人之權利顧以下承租人。
2. 承租人應遵守租賃期間約之一致約全蓄滿。
3. 承租期間經過總限內約立後，承租人應明為變遷限止租人。
4. 本契約經立簡的，雙方合意一切為準。
立約人：000
000
臺北戶籍·南部魂｜小紅帽阿嬤
狀態：戶籍設在臺北大安區出租屋，但人長住南部，快樂養老。
致命弱點：
出租屋信箱塞滿信，很少處理。
滿肚壞水｜大野狼叔
狀態：偽裝成乖乖牌房客，成功租下阿嬤的大安區房子。
超能力：
偽造文書，攔截信件。

危機降臨！
大野狼叔的「偷房四部曲」

公告30天
無人異議，
風險大增！

① 摸清底細

先租下阿嬤在臺北的房子，確認她長住南部、平常不會回來收掛號信。

② 偽造身分

取得信任後，蒐集阿嬤的身分資料與印章，進一步冒辦相關文件。

③ 狂飆演技

假冒阿嬤親屬，向地政機關申請補發土地、建物所有權狀。

④

若公告30天內無人異議，新權狀到手，就可能進一步辦理抵押貸款或移轉。

哈哈哈！ 新權狀到手，
下一步就能辦**抵押**！

⚠ 地政機關依法公告，保障真正權利人！
請留意掛號公文，守住您的不動產權益！

關鍵防守！
地政機關的30天挑戰

詐騙能否被攔下，關鍵就在這封掛號確認公文。

地政機關不是省油的燈！

依法辦理補發權狀時，
必須先公告 30 天，並寄出
掛號公文向登記名義人確認。

⚠ 注意！

**這封掛號確認公文，
會先寄到登記戶籍地。**

防守重點： 在狼叔完成抵押或移轉前，
能否**及時收到地政機關公文**，就是**攔阻詐騙的關鍵！**

只要及時察覺異常並提出異議，
就有機會在公告期間內攔下
後續風險。

黑暗多重宇宙：沒申請指定送達處所的悲劇

重要公文寄到沒人在的戶籍地，風險就在 30 天內悄悄發生。

1 公文去哪了？

掛號確認公文寄到戶籍地，
卻被大野狼叔半路攔截。

2 阿嬤的狀態：

人在南部安心生活，
完全不知道補發權狀程序已經啟動。

3 30 天後的結果：

公告期一過，狼叔拿到新權狀並
進一步辦理抵押，房子立刻陷入風險。

WIN!

逆轉勝的魔法！「指定精靈」神救援！

VICTORY!

咕咕！別怕，只要啟動
政府隱藏版防禦神裝——
「指定送達處所」！

WIN!

把公文裝上精準導航，無視戶籍地，
直接送到阿嬤「真正收得到信」的地方！

VICTORY!

光明多重宇宙：有申請指定送達處所的勝利

重要公文不再寄往空戶戶籍地，而是直接送到真正收得到信的地方。

1 指定送達啟動：
重要公文精準投遞到阿嬤
真正居住的南部住處。

2 阿嬤的反應：
一收到公文就察覺異常，
立刻知道有人冒名申請補發。

3 最後結果：
阿嬤即時向地政機關提出異議，
成功保住房子，狼叔也被依法查辦。

ACTION!

解密防範神器：什麼是「指定送達處所」？

① 地政機關

② 不再寄到戶籍地／出租屋

可能沒人收，重要公文就會遺失！

③ 送到真正居住地

精準送達，重要公文不漏接！

真實功能：讓地政機關的重要公文書（如書狀補發通知），不再傻傻寄到沒人住的戶籍地。

指定哪裡？只要是國內特定門牌地址都可以！寄到你真正收得到信的地方。

POWER!