

地政打詐三部曲

守護市民財產安全

報告機關：臺中市政府地政局
報告人：曾國鈞局長
報告日期：114年9月23日





報告大綱

01 阻詐案例

02 防詐

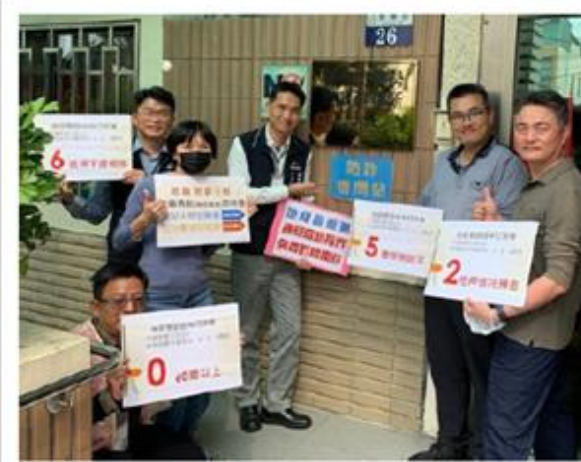
03 識詐

防詐



東勢地政事務所 阻詐案例

中市東勢地政所組防詐小組 成功阻詐新台幣300萬元不動產詐騙



警政地政聯合宣導_0_0

「台中地政打詐隊」出動!不動產詐騙層出不窮，為保障市民財產安全，台中市東勢地政事務所與台中市政府警察局東勢分局聯合成立防詐小組，對詐騙案件做出迅速打擊!今(114)年3月初，防詐小組針對高風險的抵押權設定案件進行防詐關懷後，成功阻止新台幣300萬元的詐騙案件發生!

地政局表示，詐騙案件層出不窮，其中不動產詐騙受害人的損失金額動輒高達數百萬元，一生積蓄付諸流水，因此防止及打擊不動產詐騙，早已是市府關心的重要課題。市

府推出「守護房產打詐2.0」版的『高風險案件關懷「0、2、5、6」機制』為市民財產安全嚴格把關。「0」指對所有權人年齡多為60歲以上、「2」指申辦私人抵押權設定且與預告登記或信託登記「兩」連件申辦、「5」指提供擔保的不動產「無」任何抵押權設定、「6」抵押權設定契約書載有「流」抵約定條款等情形，尤其在審理私人抵押權設定案件時，地政人員都會主動關懷提醒，詳細說明相關風險與法律效力，避免民眾因法律知識不足而做出不當交易，進而造成財產損失。

東勢地政事務所主任陳應欽說明，防詐小組之所以能成功阻止詐騙案件發生，除了落實執行對民眾的防詐關懷，防詐觀念的建立也很重要，因此特地錄製客語版防詐影片，對過戶借款防詐、地籍圖重測等業務都有詳細介紹，並製作「防詐龜寶」等道具，到地方電台、轄區內千人里鄰長聚會活動、新丁板節等場所積極宣導防詐觀念及各項地政業務，幫助市民建立防詐觀念，共同守護財產安全!

114年2月27日上午

一位60多歲的屋主 委託地政士到地政事 務所送件

辦理 抵押權設定 及預告登記

114年02月27日 09:24
臺中市中正地政事務所
土地登記申請書
臺中市中正地政事務所
114年02月26日

(1)受理機關
(2)申請人
(3)申請事由
(4)登記事項
(5)土地所有權人
(6)土地坐落
(7)土地面積
(8)土地用途
(9)其他事項

■ 經由地政人員發現

■ 符合高風險案件特徵



- 屋主年『齡』偏高 ✓
- 『2』連件辦理「設定+預告」登記 ✓
- 房產『無』抵押設定 ✓
- 契約有『流』抵約定(不利條款) ✓

114年2月27日 14時

審查人員撥打屋主電話
進行關懷提問

您是什麼原因需要辦理設定呢
？知道登記完畢的效果嗎？

呃....呃...????(含糊其辭)

.....

.....

您很可能是遭到詐騙，勸您再
冷靜想想或與家人討論

地政人員認為有異常



AI生成示意圖

地政人員隨即通報警察 協助向屋主關懷查處



114年2月27日 15時



聯繫警察機關窗口

114年2月28日

屋主向警察機關報案



AI示意圖非當事人

 法務部執行強制查封不動產管制命令

類別：本部 第 B-37

受文人：陳清通 台端

受文人身分證統一編號：B127 第 B-37 號：陳信宏 投資詐騙 申訴 查獲 偵查不公 閱]

發言人：陳清通 帶人

附件：密等級解密件或提密期限(如文)

主旨：受強制查封不動產管制人 陳清通 茲因偵字第 B-37 號 陳清通 投資詐騙 申訴 查獲 偵查不公 閱] 黃育如等人詐騙洗錢專案組用人60冊戶金融洗錢一案悉到本處。陳述個人財產或為其必要之關本處說明：

- 一、依行政執行法第十四條規定，行政執行處為辦理行政執行事件，得受查封不動產，並得受查封不動產之權利。報告被查封不動產之財產狀況或為其他必要之陳述。
- 二、本114年度金執字第370173號到370286號受查封管制人於查封不動產之權利。報告被查封不動產之財產狀況。
- 三、依據金融法第三十九條、第三款、第三項、第五款、第六項之規定，本處合法查封不動產，如無正當理由不到場或不為陳述者，視為拒絕陳述，本處得審酌情形判斷是否得查封不動產，並得向所屬法院聲請限制居住(含限制出境)，再提管收之判決，請勿自誤。
- 四、強制查封不動產管制命令於中華民國 114 年 01 月 14 日 17:00 執行，照請相關單位協助。
- 五、受查封管制人於查封管制命令發布時間內，如將本案調查「執行內容轉述本案以外第三者(含第三者)」，本處得依據金融法第三十九條「第三項」第十七款之規定，本處得立即凍結名下財產資料(含土地、房屋、存款、投資、薪資所得等)，受查封管制人不得異議。

正本：強制查封不動產管制執行命令 陳清通 乙案

單位名稱：臺灣臺北地方法院檢察署

B-37 專案主任：張介欽

收受訴狀電子信箱：b37387006@gmail.com

申請日期：中華民國 114 年 01 月 14 日 張字



(本處書記官簽章或蓋章者有效)



屋主陳述被詐騙經過



113年12月30日

接到**自稱中華電信**
人員告知涉及重大
刑事案件可能是身
分證被人冒用

1



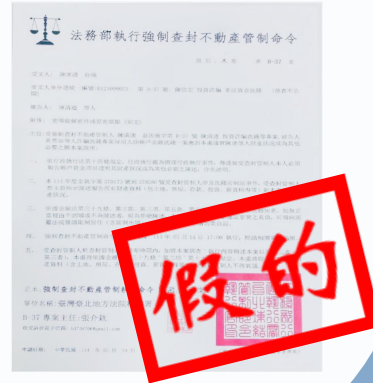
幫忙轉接
警察單位報案



2



警察要求加
LINE傳
管制命令



3



警察要監管財產

要監管屋主財產
配合申辦郵局網
路帳號

4



屋主表示已依照
指示交付366萬



5



仍不足300萬
須辦理抵押貸款

114年2月27日
屋主委託地政士
至東勢所送件

6

114年3月3日屋主撤銷案件

- 屋主向東勢地政事務所表示遭詐騙申請撤案
- 成功阻止300萬元的抵押借款



本市地政事務所阻詐案件

共計**11**件 阻詐金額**3,487**萬元

案件收件日期	受理地政事務所	登記原因	阻詐金額 (新台幣)	標的所在區域
114 . 01 . 02	清水地政事務所	設定	480萬	沙鹿區
114 . 03 . 03	東勢地政事務所	設定、預告登記	300萬	北屯區
114 . 07 . 03	雅潭地政事務所	設定	130萬	潭子區
114 . 07 . 10	大里地政事務所	設定、信託登記	120萬	大里區
114 . 07 . 18	龍井地政事務所	設定、預告登記	45萬	龍井區
114 . 07 . 24	中正地政事務所	設定、預告登記	375萬	北屯區
114 . 07 . 30	龍井地政事務所	設定、預告登記	172萬	龍井區
114 . 08 . 05	龍井地政事務所	設定、預告登記	60萬	沙鹿區
114 . 08 . 20	大里地政事務所	設定、信託	405萬	大里區
114 . 09 . 01	龍井地政事務所	設定、預告登記	900萬	南區
114 . 09 . 10	大里地政事務所	設定、預告登記	500萬	南區
共計 11 件 (統計時間：114年1月1日至9月11日)		阻詐金額共計新臺幣 3,487 萬元		



地政警政合作阻詐



防詐

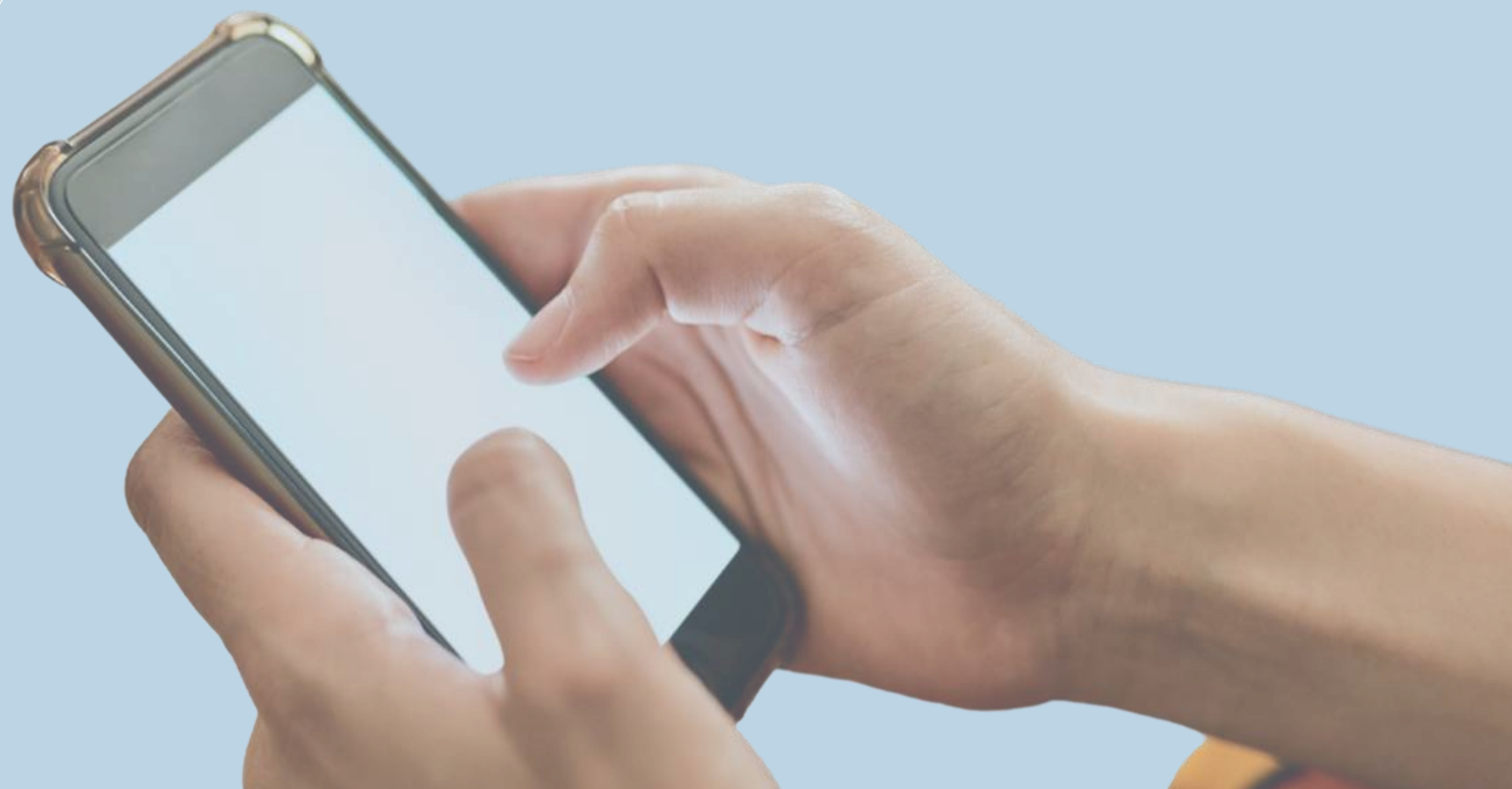


1.

地籍異動即時通

免費

即時掌握房產異動情形



2.

第二類謄本住址隱匿

免費

個人地址免全揭露

個人資料
保護好
詐騙不上門

*****	土地所有權部	***
*****	9月05日	登記原因:
原因發生日期:民國100年08月12日		
所有權人:田**		
統一編號:0102*****7		
住址:臺中市太平區頭汴里13鄰地政路***		
權利範圍:全部	*****1分之1*****	權狀字號:

3.

申請指定送達處所

免費



AI示意圖



申請國內處所為送達地址



不住在戶籍地，仍可接到重要文書

影片分享



識詐



1. 公私協力舉辦防詐講座

How

舉辦**32**場次
宣導**1,927**人

113年9月至114年8月

Who

不動產業者 | 民意代表 | 地政士
地政事務所 | 里長 | 警察

Where

深入里鄰社區



2. 網站設置專區

...

識詐
報你知

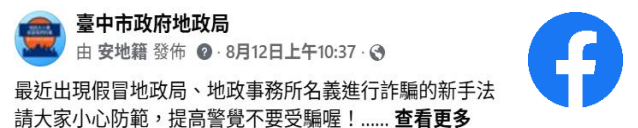


3. 多元管道宣導識詐

21



透過大型活動
地方節慶活動
廣播、報章雜誌
影音、社群媒體



影片分享

22



地政守門員 守護您財產



智慧地政 幸福臺中
Govern Wisely,
Live Happily.

簡報結束
敬請指教