

## 台版「地面師」詐騙升級 3 組房產防盜器保護您的不動產



近年來，台灣仿效日本「地面師」的不動產詐騙層出不窮。犯罪集團以偽造文件、冒名行使、甚至利用司法程序漏洞等方式，悄悄將屋主的房產過戶，並在受害者毫無警覺的情況下變現套利。許多被害人因此背負債務、失去家庭資產，甚至引發連鎖悲劇。

- 一、房產防盜器第 1 組：強化個資安全，杜絕「身分被盜用」
- 二、房產防盜器第 2 組：加裝「不動產異動即時通知」
- 三、房產防盜器第 3 組：法律防護升級，降低司法被濫用風險

---

## 台版「地面師」詐騙升級 3 組房產防盜器保護您的不動產

近年來，台灣仿效日本「地面師」的不動產詐騙層出不窮。犯罪集團以偽造文件、冒名行使、甚至利用司法程序漏洞等方式，悄悄將屋主的房產過戶，並在受害者毫無警覺的情況下變現套利。

許多被害人因此背負債務、失去家庭資產，甚至引發連鎖悲劇。

當詐騙手法愈趨精密，不動產所有人該如何提前部署，保障自己多年累積的珍貴資產？

以下整合資深地政士與不動產法律專家的建議，提供三組「房產防盜器」，讓您有效降風險、遠離詐騙。

---

### 一、房產防盜器第 1 組：強化個資安全，杜絕「身分被盜用」

多數地面師詐騙的第一步，就是蒐集屋主的個人資料。一旦身分資料外流，就可能被用來製作偽造文件，進行不動產移轉。

三大保護技巧：

- 避免在網路上公開個資與不動產資訊  
包含門牌、土地號碼、契約影本等。
- 監控個人信用、申請警示服務  
使用信用警示或警政署防詐查證服務，可提前發現異常。
- 重要文件不隨意交給第三方影印、拍照  
假冒的仲介、代辦最常以「評估」、「申報」為由要求資料。

---

### 二、房產防盜器第 2 組：加裝「不動產異動即時通知」

目前內政部提供\*\*「不動產異動即時通」\*\*（簡訊 + Email），只要有人對您的房地產進行查詢、設定、移轉，系統便會立刻通知屋主。

建議所有屋主務必啟用：

- 完全免費
- 可 24 小時掌握房產是否被不明人士操作
- 是近年阻止地面師詐騙最有效的關鍵措施

任何異動一旦收到通知，務必立即向地政事務所、警察或 168 反詐騙專線查證。

---

### 三、房產防盜器第 3 組：法律防護升級，降低司法被濫用風險

許多地面師會利用法院程序漏洞，例如假訴訟、假扣押、假公證等方式，製造「看似合法」的移轉流程。

#### 三大法律防護建議：

- 設定「禁止處分登記」（又稱凍結註記）  
房產將無法隨意移轉，提高犯罪成本。
- 買賣、貸款需「親自到場」，避免授權書泛濫  
不輕易簽署委託書或由第三方代辦移轉。
- 善用公證或律師第三方見證  
可再提高文件真实性查核機制，避免偽造。

#### 【給客戶的提醒】

地面師詐騙不僅影響屋主，也可能牽動金融機構的抵押權安全。

#### 建議金融與管理單位：

- 加強業務端的身分確認程序
- 對非典型交易提高審核層級
- 與客戶共同推廣不動產監控服務
- 借款人辦理房貸時同步檢查是否曾受到異常查詢

提升整體防護等級，即能降低呆帳與風險案件的發生。

#### 【結語】守護不動產，從主動監控開始

地面師詐騙之所以屢屢得手，關鍵在於受害者往往完全不知情。

只要提早啟動「3 組房產防盜器」：

1. 個資安全強化
2. 不動產異動即時通知
3. 法律防護與身分到場確認

即可讓詐騙無懈可乘，保護多年累積的家庭資產。