

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市中山區建國北路一段156號9樓

電話：(02) 2507-2155

傳真：(02) 2507-3369

電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net

聯絡人：蘇麗環(分機15)

受文者：各直轄市、縣市地政士公會

發文日期：中華民國 113 年 07 月 15 日

發文字號：全地公(10)字第 11310804 號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主 旨：敬請會員共同防範高齡者遭詐辦理不動產異動業務，如說明，請查照。

說 明：

- 一、茲配合立法院 113 年 7 月 12 日通過「詐欺犯罪危害防制條例」，為強化防詐作為、打擊詐欺集團及保護被害人，下列事項請轉知所屬會員知悉。
- 二、會員承辦案件後，積極宣導申請「地籍異動即時通」服務，不動產所有權人藉由自然人憑證登錄內政部的數位櫃檯或併土地登記案件申請等方式申辦該項便民措施，往後申請人名下已登記的不動產只要遇有申請買賣等登記案件，地政事務所(以下簡稱：地所)將會在登記案件「收件」或「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，使所有權人能夠即時知悉及因應處理，並隨時掌握名下不動產權利異動的第一手資訊，地所一直以來都積極配合及推廣該項服務，近年來多數的偽冒登記案件，大多都是所有權人有申請該項服務，而進一步接獲地所的手機簡訊或電子郵件通知，成功阻止詐騙案件發生，以利守護自身財產安全。2023 年 11 月起地籍異動即時通服務，再加

碼提供一組通知對象，將通知對象增為兩組，讓所有權人與指定對象，在不動產登記異動時能即時收到通知，阻止詐騙。」。

- 三、會員承辦案件中，所有權人因病情而不能與他人溝通、或不了解他人表達的意思時，考量所有權人的身心狀態及生活狀況與財產管理，即透過「監護宣告」或「輔助宣告」來防止失智者重大財務損失，換言之，籲請「善用法律程序保障失智長輩財務安全」。
- 四、目前各縣市地政局已積極推動「雙地政士」制度，希望不動產買賣在交易過程中，買賣雙方能夠各找委任自己信任的專業地政士相互監督制衡，共同來參與不動產的所有買賣流程，使不動產買賣雙方權益都獲有保障。
- 五、「不動產預告登記」防止不動產被不當轉移，可至地政機關辦理。預告登記係預為保全對於他人土地建物權利變更、附條件或期限之請求權，而向地所申請限制登記名義人處分其土地建物權利之登記。登記後未經塗銷前，不動產不可進行移轉或處分，可保障長者的權益。
- 六、可至財團法人聯合徵信中心網頁下載當事人辦理註記申請書，以郵寄或臨櫃方式，向金融機構申請「金融註記（信用資料註記）」，讓註記之後的申請案無法通過，確保本人的財物安全，可申請註記項目如下列之一：
 - 金融機構核貸核卡，當事人特別要求須確認係本人辦理。
 - 即日起不再申請貸款、信用(現金)卡。
 - 即日起至 年 月 日止不再申請貸款、信用(現金)卡。

七、會員如遇高齡者辦理不動產相關異動業務，辦理過程如有發現異常，請協助通知鄰近分駐（派出）所員警或警政署 165 反詐騙諮詢專線，共同防範詐騙發生。

正本：各直轄市、縣市地政士公會

理事長 **陳安正**