

基隆市政府 函

114-2-12 基字收文第 475 號

201
基隆市信義區東明路41號2樓

地址：202基隆市中正區義一路1號
承辦人：陳期禎
電話：(02)2420-1122 分機2422
電子信箱：7z0227@mail.klcg.gov.tw

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國114年2月7日

發文字號：基府地權貳字第1140104518號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函、會議紀錄

主旨：檢送內政部114年1月20日「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議紀錄1份，請依會議決議配合辦理，請查照。

說明：依據內政部114年2月4日台內地字第1140260958號函辦理。

正本：基隆市地政士公會、基隆市不動產仲介經紀商業同業公會、本府民政處(戶政科)、基隆市警察局、基隆市警察局第四分局、基隆市地政事務所
副本：本府地政處(土地開發科)(含附件)、本府地政處(地權登記科)

市長 謝國樑

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：吳慶芳
聯絡電話：02-23565213
電子信箱：moi2069@moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國114年2月4日
發文字號：台內地字第1140260958號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (301000000A114026095800-1.pdf)

主旨：檢送本部114年1月20日「研商跨機關防制不動產詐騙事宜」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部114年1月14日台內地字第1140100651號開會通知單及地政司114年1月15日內地司字第1140260657號書函續辦。

正本：司法院、臺灣高等檢察署、各直轄市政府地政局、各縣(市)政府、本部警政署刑事警察局、戶政司、資訊服務司
副本：本部地政司(王成機司長、陳杏莉副司長、陳杰宗專門委員、地籍科)(均含附件)



研商跨機關防制不動產詐騙事宜會議簽到表

壹、開會時間：114年1月20日(星期一)下午2時整

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王成機司長

紀錄：吳慶芳

出席單位	職稱	簽名
司法院	科長石鎮嘉 調辦事公證人 林玟君	石鎮嘉 林玟君
臺灣高等檢察署	檢察官黃政揚	黃政揚
本部警政署 刑事警察局	研究員王琮聖 偵查員黃名疆	王琮聖 黃名疆

出席單位	職稱	簽名
本部戶政司	科長梁璿珍 聘用研究員彭士誠	梁璿珍 彭士誠
本部資訊服務司	分析師黃建雄	黃建雄 黃建雄
臺北市政府地政局	科長陳小玲	陳小玲
新北市政府地政局	專員廖育珍	廖育珍
桃園市政府地政局	科長彭佳雯	彭佳雯
臺中市政府地政局	股長賴雪華	賴雪華
臺南市政府地政局	科長謝昞廷	謝昞廷
高雄市政府地政局	科長劉睿君	劉睿君

出席單位	職稱	簽名
基隆市政府	科長康雪芬	康雪芬
新竹市政府	科長曾慧敏	曾慧敏
新竹縣政府	科長李美娟	李美娟
苗栗縣政府	科長廖文正	廖文正
彰化縣政府	科長林蕙玲	林蕙玲
南投縣政府	科長張嘉麟	張嘉麟
雲林縣政府	科長陳青香	陳青香
嘉義市政府	科員張曉慈	張曉慈
嘉義縣政府	科員楊瑞珍	楊瑞珍
屏東縣政府	專員陳怡君	陳怡君
宜蘭縣政府	科長康錦昌	康錦昌

出席單位	職稱	簽名
花蓮縣政府	專員吳素芳	吳素芳
臺東縣政府	科長鄭宛青	鄭宛青
澎湖縣政府	科長陳偉明	陳偉明
金門縣政府	(請假)	
連江縣政府	(請假)	
本部地政司 地籍科	副司長 科長 視察 專員 科員	陳志新 陳志新 張翠恩 周于晴 董婉蓉 張永穎 吳慶芳

研商跨機關防制不動產詐騙事宜會議紀錄

壹、開會時間：114年1月20日（星期一）下午2時

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王成機司長

紀錄：吳慶芳

肆、出席單位及人員：詳後附簽到表

伍、討論事項

議題一、建請法院所屬民間公證人及戶政機關就受理業務涉及金錢借貸或不動產者，進行關懷提問

決議：

- 一、為加強民眾權益保障，請司法院協助函請各地方法院向所屬民間公證人宣導，於辦理民間借貸契約或抵押權契約等公（認）證事務時，除落實公證法第71條、第72條及第107條規定，探求事實真相、向請求人發問並曉諭其行為之法律上效果外，如發現有異常端倪，請就反詐騙部分對請求人進行關懷提問。
- 二、考量民眾對抵押權設定契約條款、預告登記及信託登記所產生之法律效果多不了解，宜提醒其注意；請地政司洽警政署刑事警察局（下稱刑事警察局）共同研修「房地產貸款」關懷小卡提問內容後，提供司法院函轉各地方法院分送民間公證人參考運用，更新版本一併提供各直轄市、縣（市）政府及社團法人中華民國地政士公會全國聯合會（下稱地政士全聯會）參辦。
- 三、鑑於民眾仍有申請印鑑證明及自然人憑證之需求，請戶政司轉知各戶政事務所於核發印鑑證明或自然人憑證時，加強宣導民眾應謹慎保管及小心使用，如有必要，得適時給予關懷提問，共同協力防範詐騙情事發生。
- 四、為增進防詐意識並降低印鑑證明不當使用之疑慮，請地政司適時向不動產從業人員宣導，受託辦理地政相關業務，

如需委託人提供印鑑證明時，該印鑑證明「申請目的」應指定用途，不宜表示「不限定用途」，並建議地政士全聯會研議納入地政士倫理規範或相關指引增修。

議題二、民眾被誑騙辦竣不動產抵押權設定、預告（或信託）登記，如何避免不動產於刑事偵查中遭強制執行或移轉處分

決議：

- 一、鑑於依刑事訴訟法規定聲請扣押裁定許可之准駁，係由法院視具體個案所提出之「證據」判斷是否足資證明不動產權利（抵押權或所有權）為犯罪所得或權利人（抵押權人或受託人）具共犯關係等情形，非必然裁定准予扣押不動產權利。地政機關受理可疑高風險案件時，仍宜儘速主動提供相關證據通報警察機關視案情陳報檢察官進行偵辦，以利後續聲請法院扣押裁定，避免不動產遭強制執行或移轉處分；倘辦竣不動產登記後，被害人始發覺遭詐騙並報案者，地政機關自當配合檢調單位提供所持有之相關證據積極協助。
- 二、有關詐欺犯罪危害防制條例增訂對被害人財產暫時處分之機制，請刑事警察局研究推動修法事宜。

議題三、地政機關發現地政士涉有不動產詐騙嫌疑，主動移送檢調單位查處之作法

決議：

- 一、經媒體報導涉嫌詐欺等案件之地政士，其開業所在之直轄市、縣（市）政府宜主動安排業務檢查，並儘速依地政士法相關規定查處懲戒。
- 二、地政機關如發現地政士代理申請不動產登記案件涉有詐騙嫌疑，宜按刑事訴訟法第 241 條規定主動告發，備妥相關證據移送檢調單位偵辦。茲舉例說明如下：

(一) 案例一：甲地政士代理權利人與義務人（即被害人）
連件申請非金融機構抵押權設定及信託登記

- 1、地政事務所（下稱地所）對義務人進行關懷提問，並說明信託登記之法律效果，經義務人表示係為投資而有資金需求，但不清楚申請登記內容，亦無辦理信託之意思，且地政士未對其詳細說明辦理相關登記之緣由或影響等，地所應詳實記錄上開訪談內容，必要時通報轄區警察到場協助。
- 2、嗣後無論是否完成登記，地所應依疑似詐騙事件通報作業程序填具緊急通報單（應載明地政士代理可疑案件之異常處），並將登記申請案件影本、訪談紀錄及監視器畫面截圖等相關資料，以電子郵件方式通報上級地政機關，且由上級機關通報其他地方政府及本部（本部 113 年 11 月 28 日召開「研商登記機關如何防範或阻止詐騙事件之具體作法事宜」會議議題二之決議事項參照）。直轄市、縣（市）政府應以公文敘明可疑案件不合理之處，並檢附相關監視器畫面、登記申請案件影本、訪談紀錄及涉案地政士開業資料等相關證明文件，移送警察機關偵辦。
- 3、另由涉案地政士開業所在之直轄市、縣（市）政府安排業務檢查，並依地政士法規定查處懲戒；如不動產所在之直轄市、縣（市）政府無管轄權者，應儘速函送前開資料移請涉案地政士轄管之直轄市、縣（市）政府查處。

(二) 案例二：乙地政士代理權利人與義務人（即被害人）
辦竣非金融機構抵押權設定登記後，義務人始驚覺遭
詐騙，並向地所反映或諮詢時，地所應請義務人協助

製作訪談紀錄，詢問其是否了解設定契約書各項約定內容、流抵約定之法律效果、利息或違約金之計算、地政士有無說明契約內容及其影響等，經義務人表示不了解契約內容，且地政士未詳細說明，地所得比照前開(一)2、3程序辦理。

三、請各直轄市、縣(市)政府與地方地政士公會共同清查轄區備查登記助理員是否與實際情形相符，以落實不動產業者管理。

四、另有關蒐集大量犯罪嫌疑人資料(抵押權人、地政士、經紀業等)犯罪事證1節，會後由刑事警察局及地政司適時討論合宜作法。

陸、散會：下午5時。