

我們不是地面師！投資詐騙「代書」總涉案 全聯會揭手法：地政士很無辜

記者陳韋帆／台北報導



▲詐騙事件地政士經常涉案，鄭子賢強調「地政士≠地面士」，而是民眾不動產守門員。(示意圖／記者陳韋帆攝影)

日劇《地面師》走紅之後，台灣不動產詐騙案件也開始備受民眾關注！事實上，不動產詐騙在台灣早已發生多年，手法千變萬化。地政士全國聯合會理事長鄭子賢表示，「進行不動產詐騙，萬變不離其宗的是，一定會有設定抵押過程，也導致不少案件都稱地政士涉案，也導致不少人誤以為地政士有許多地面師，但地政士其實是保護民眾不動產的守門員之一，其誤會之大必須釐清！」

近期流行的典型投資詐騙手法，詐團鎖定被害人後，以高報酬投資吸引被害人上門，騙完現金後，就誣稱錢已賠光，想取回必須投入更多資金，接著帶被害人把房產抵押借貸，將借貸的價金再度騙走，由於被害人多數是高齡長者，往往無力償還房貸，最終棺材本、房子都沒了，由於設定抵押過程，往往是請代書協辦，被害人家屬除了提告車手外，也會針對金主、地政士一併提告，也逐漸讓民眾出現地政士常常就是地面師的印象。

不動產質借 VS 不動產詐騙



圖片與資料來源：地政士全國聯合會

▲不動產質借都會經過地政士「設定抵押」，導致外界有了地政士經常涉案印象。(圖／地政士全聯會提供)

涉案地政士99%是無辜的

鄭子賢表示，一般不動產質押借貸過程，會有四過程，「需要資金→找金主借錢→設定抵押→匯款」進本人帳戶；不動產詐騙受害人則會經歷五過程，「被詐→需要資金→找金主借錢(通常是詐團誘導)→設定抵押(被害者不知其風險)→匯款進本人或詐團帳戶」。

他說明，兩者相同之處，就是「設定抵押」會透過地政士協助辦理，但無論是正常房貸，或遭詐進行抵押，已經進入後半段，地政士大多是在此刻接手，依照他們專業判斷，就是把錢匯入借款人帳戶即完成工作，無法知道也難以阻止借款人是否又將錢轉給詐騙集團。

而當受害者或其家屬發現「遇到詐騙集團」時，詐團往往已經把錢轉走找不到人，只能針對金主、地政士等提告，每一案狀況略有不同，金主、地政士是否涉案我們不得而知，但實際狀況，去年全台約1.1萬個地政士，僅1人被判刑確立，足見一顆老鼠屎壞了一鍋粥，絕大多數地政士仍是潔身自愛，不應與地面師畫上等號。

他也提醒全國所有的地政士，目前公會已推行「防止詐騙自我審查」，在辦理設定抵押或過戶時，地政士可依據表格對屋主或地主進行「關懷提問」，並請之簽名，不僅保障民眾權益，也盡到專業人士提醒及關懷之社會責任。



▲ 鄭子賢表示，民眾若實行「雙地政士制」為自己交易把關，可大幅降低被詐的可能。(圖／地政士全聯會提供)

每個人都要有自己熟悉的地政士

鄭子賢指出，地政士必須經過嚴格國考才能取得證書，取得證照的地政士，都能在公會網站上查詢到相關資料，正常邏輯都應相當愛惜羽毛，林子大了什麼人都有，也不否認可能有壞人，但對於民眾而言，不動產抵押設定、買賣等過程，都相當複雜，所以呼籲民眾每個人都應該要有自己熟悉的地政士，可做為自身的不動產顧問，辦理任何不動產事宜時，只要有詐，地政士就能協助看出端倪。

他也提到，其實近年不少不動產詐騙，甚至會出現「假代書」，也就是根本不是地政士，卻佯稱自己是地政士，其實根本是詐團的犯罪結構之一，這問題就出在每一位民眾，即使非地政士，一輩子都可以辦理5次過戶的法規，無論是自身或他人的都可以辦理，讓詐團有機可趁，呼籲政府理應盡速修法，確

保民眾不動產安全，建構更加安全的打詐防護網。

▼地政士全聯會提供「防止詐騙自我審查表」，協助為民眾不動產交易安全把關。(圖／地政士全聯會提供)



防止詐騙自我審查表

(地政士承接高齡私人設定案件適用)



第一項

借款人（不動產所有權人）逾六十歲，且不同意告知其配偶或其子女，借款之事由。

- ☐ 是，確實如此。
☐ 否，並無此事。

簽名 _____

第二項

是否曾有未見過面的網友向您推薦投資股票、比特幣、加密貨幣或靈骨塔，並聲稱投資毫無風險且穩賺不賠？

- ☐ 是，確實如此。
☐ 否，並無此事。

簽名 _____

第三項

對方是否要求您抵押房地產辦理貸款，或支付大筆現金，聲稱這是取回投資收益的必要條件？

- ☐ 是，確實如此。
☐ 否，並無此事。

簽名 _____

第四項

是否有人冒充檢察官、調查局或法院人員，聲稱您涉及洗錢，要求您領出存款或辦理貸款，並將資金交予他們保管？

- ☐ 是，確實如此。
☐ 否，並無此事。

簽名 _____

第五項

對方是否要求您將資金匯入陌生帳戶，且匯款用途與實際情況不符（如被告知款項是用於裝潢、購屋等）？

- ☐ 是，確實如此。
☐ 否，並無此事。

簽名 _____

此圖為永豐建經提供

若上述任何一項回答為「是，確有此事」地政士應拒絕辦理本案