
防地面師詐騙 繼承遺產記得辦理登記

2024.12.26 / 03:00 / 工商時報 傅沁怡

今年推出的Netflix影集地面師，講述被稱為「地面師」的土地詐騙集團，如何利用房地產知識、靈活話術、文書偽造技術、演技來冒充擁有土地的地主，假出售真騙錢，幾乎都是牽扯到「億」的高額詐騙。由於改編自日本真實發生過的「積水房屋詐騙案」，引發話題。

日本80至90年代就已經出現地面師，當時正處於日本經濟泡沫時期，許多人因政策而投入股票與土地的投資行列，也促使地面師詐騙集團出現。台灣近期也屢傳地面師事件，台中有一名退休婦人被騙7,300萬元，名下七間房產全沒了。

觀察地面師的被害人，很多是孩子不在身邊的獨居長者。政府為對抗地面師，也想方設法，例如台中市政府地政局即新增「移請國有財產署標售」查詢功能，讓民眾查詢不動產標示、地理環境等相關資料，並透過系統自動顯示的提醒訊息，協助繼承人瞭解不動產標售情形。

財政部也注意到，有不法集團鎖定尚未辦繼承登記的不動產，非法移轉所有權以牟利。財政部表示，列冊管理的不動產經15年仍未辦理繼承登記者，依法會移送財政部國有財產署公開標售，但移送前地政事務所若已知繼承人及其住址，會再以雙掛號書面通知申辦繼承登記。

財政部呼籲，不動產進入公開標售開標或登記為國有前，都仍可辦理繼承登記申請。依現行《土地法》規定，土地或建物自繼承開始日起若逾一年未辦理繼承登記，將公告三個月並通知繼承人儘速辦理繼承

登記，繼承人仍未在公告期內聲請登記，才由地政機關列冊管理15年。

除了繼承登記，各地方政府的「地籍產權異動即時通服務」今年也因地面師而爆量，以新北市為例，今年即達3萬4,434件，超越過去14年申請量的總和，其他五都的申請案也都翻倍。內政部2016年起就推動相關服務，早期民眾使用率不高，沒想到地面師引發該服務申請熱潮。

所謂「地籍產權異動即時通服務」，即申請者如果遇到買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、抵押權設定、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉、和解移轉及書狀補給登記案件等12種情形時，土地所在地的地政事務所系統，會在收件或異動完成時通知，也可以設定通知親屬。

就連立法院財委會，都有立委直指有不肖融資公司已升級勾結詐騙，變成「台版地面師」，先騙了錢，再叫被害人向融資公司借錢、設定抵押權，合計兩年多來受害者超過20人、詐騙總額逾3億元。財政部和金管會也當場應允，會加強對融資公司的管理。