

哥哥說辦繼承要印鑑證明 妹交出半月後房子沒了 專家教自保

好房網News 2025-06-19 14:30

人氣 52848

好房網News記者王惠琳 / 綜合報導

房地產詐騙層出不窮，別以為只有外人需要堤防，其中更有大部分利用家人間信賴的「親情詐騙」。臉書粉專「賣厝阿明」分享一詐騙實例，一位林小姐的哥哥謊稱要辦理「共同共有登記」，要求她提供印鑑證明，林小姐不疑有他交出文件，沒想到半個月後，父母留下價值2000萬的房產竟被哥哥單獨過戶到自己名下。



賣厝阿明指出，繼承登記的項目中，只有「分割繼承」才需要印鑑證明，「一般繼承」、「共同共有」都不需要，不法親屬取得印鑑證明後，可以偽造「遺產分割協議書」，向地政機關申請單獨繼承，再假冒本人辦理過戶，將房產轉移至自己名下，最後設定抵押權或出售。

跟爸媽買房記得提出「這證明」！否則未來賣掉要補百萬稅

🏡 想和爸媽住一起，40坪以上熱門精裝宅！

🎯 誰說享受要花大錢？這台『聰明』選擇，你家也有嗎？

🏠 終於等到了！小家庭3房更新上架！

房地產詐騙層出不窮，別以為只有外人需要堤防，其中更有大部分利用家人間信賴的「親情詐騙」。示意圖 / 好房網News記者林和謙 / 攝



賣厝阿明表示，公同共有登記的法定程序裡，若繼承人無法全體會同辦理，可由其中一人或數人代表申請公同共有，無需強制取得所有繼承人印鑑。詐騙者往往利用家族信賴沒有懷疑其動機，許多人也對法律不甚了解，誤以為印鑑是必要文件，加上地政機關採「形式審查」，只要文件齊全即可能核准，導致受害者事後舉證困難。

賣厝阿明提醒，要自保最重要的就是拒絕隨意提供印鑑證明，同時申請「地籍異動即時通」預防冒名過戶，同時定期查詢不動產謄本，透過「地籍存摺」或臨櫃申請，確認房產是否有異常設定。必要時辦理「預告登記」，可防止他人擅自處分不動產，即使持有印鑑證明也無法過戶。

若是真的不幸遇上詐騙，可提起「確認繼承權存在」訴訟，主張過戶無效。並向地政機關申請「異議登記」，凍結房產交易。再對詐騙者提起偽造文書、詐欺等刑事告訴。但需注意，若房產已轉售給善意第三人，追回難度將大幅提高，因此及早行動至關重要。