

# 防詐騙，不動產善用三保「國保+自保+履保」

報導：MyGoNews 蕭又安 時間：2020-03-03



防止不動產詐騙，善用三保「國保+自保+履保」

【MyGoNews 蕭又安/綜合報導】自農曆春節以來武漢肺炎的傳播，成了台灣頭條每天防疫宣導，天天加開記者會，大家的心情也從確診人數的多寡，心情上上下下，坎坷不安。最近可惡的詐騙集團隨之蠢動，利用假調解、真過戶，盜賣土地從中謀利，桃園八德、新北土城、鶯歌、台中市北區處處犯案如入無人之地。如何防疫，現在天天有人教，照表操課即可。如何防詐騙？看到這種如武漢肺炎的新病毒，新北市地政士公會提醒您「國保+自保+履保」的防範，給大家保護財產安全參考：

**國保：**地籍異動即時通(<https://www.land.moi.gov.tw/law/newlawdet/99?Nid=3759>)，依內政部 2018 年 11 月 14 日台內地字第 1071305055 號函，當土地或建物之所有權權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定、查封、及假扣押登記案件時，地政事務所會主動以簡訊或電子郵件通知您，可以即時的阻卻登記，避免被詐騙，但是您必需事先臨櫃申請、網路申請或併土地登記案件申請，這是目前最廣被利用且有效的方式，但只限於同一直轄市或縣市所有權，如果不同縣(市)有相關的土地或建物所有權登記，記得要分區申請多加利用。

**自保：**戶籍登記、抵押設定或是預告登記

①**戶籍登記：**因為通訊地址和戶籍登記的不同，常造成公文書的送達，有送沒有達，有收沒有到，相關的法律文件是以戶籍登記為準，為了避免憾事發生，切記，收的到才看的到，讓戶籍地等於通訊地是安全的不二法門。

②**抵押設定：**『財不露白』上千萬上千億的土地或房屋沒有貸款，很容易讓歹徒覬覦，所以高額的不動產後如果有一筆高額銀行貸款或私人抵押權，很容易讓歹徒無機可乘，也可以保護自身的財產安全，所以有貸款不是壞事，如果銀行貸款還清了也不用急著塗銷抵押權，可以避免歹徒多看您一眼而受到損失。

③**預告登記：**多一層防備，少一份損失，如果您的土地或房屋沒有貸款或設定也可以考慮以預告登記的方式來限制自己不動產的過戶，可以利用夫妻、父子、子女的登記使所有權過戶多一道防線，當與歹徒覬覦您的財產時，知道您是有防備的高手想盜取您的財產必須解出二道以上的鎖，多數的小偷總會知難而退，而永保安康。

**履保：**最後提醒消費者，當您要購買土地或房屋時，請善用銀行或建經公司的價金信託或履約保證，讓您的買賣價金在還沒有過戶完成前獲得完全的保證，案例中有 2 億 5 仟萬元的價金尚在履保帳戶中尚未領取，順利查扣，因為增值稅單的核發地主發現而阻卻了詐騙行為，保障了買方的權益。

武漢肺炎的基因為了存活更久不斷的在突變，詐騙集團的手段為了騙更多的錢，手法也不斷的日新月異，對抗病毒我們要戴口罩、勤洗手，對抗詐騙別忘了多利用「一國保、三自保、一履保」讓詐騙無機可乘。