

# 不動產詐騙事件頻傳 防「印鑑證明」被盜有撇步

東森新聞 / 文 2022-12-03

由於科技的進步，偽造印文的技術也推陳出新，電腦刻章的技術，早已超越肉眼的辨識能力。再加上坊間的詐騙事件頻傳，讓許多賣方在不動產買賣用印時，總是步步為營，深怕其他不動產被盜賣，從名下消失。

政府機關也體恤民眾的需求，在印鑑證明上多了「申請目的」，避免當事人受騙，或是被狸貓換太子，讓當事人的印鑑證明用途正確，杜絕詐騙。

▼鄭文在舉常見印鑑證明的錯誤用法，易使人舟車往返徒生麻煩。（圖 / [鄭文在](#)提供）



所以也常常發生申請目的不符的情事，需要重新申請舟車勞頓。如何避免補正？分享常發生的個案給大家參考：

## 1.申請目的：

以不動產買賣而言，最通俗的用途是「不動產登記」，而最常遇到的錯誤是「房屋買賣」。

無論透天厝、公寓、華廈或是大樓，通常不只房屋所有權狀，也有土地所有權狀，所以，房屋買賣是否包括土地持分？成了目前執業時遇到印鑑證明補正的第一名。

## 2.使用期限：

印鑑證明在各種部門的使用期限不竟相同，有的是 3 個月，有的是 6 個月.....依照〈土地登記規則〉第 41 條規定，印鑑證明是核發後 1 年內有效，所以逾期無法使用，必須重新申請。

## 3.誰是申請人：

原則是本人申請，如果申請人已經完成印鑑證明的登記，可以委託代理人申請。

個案中所有權人的不動產很多，擔心印鑑證明外流造成困擾，習慣在每一次買賣登記完成後，就去戶政事務所註銷印鑑證明，避免造成其他不動產被詐騙的憾事。

## 5 種登記方式 免附印鑑證明

其實有更好的辦法可以參考，依據〈土地登記規則〉第 41 條規定，下列多種方式，讓當事人免附上印鑑證明。

- 1.可以親自到地政事務所核對身份。
- 2.義務人可以到土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 3.透過地政士簽證。
- 4.登記原因文件依法公證、認證。
- 5.進行網路身份驗證，辦理線上聲明登錄。

不動產詐騙案件頻傳，如果您擔心印鑑證明書被有心人冒用，除了隨時變更、廢止，或許您可以參考上述的方式，避免舟車勞頓，免除無謂的煩惱。