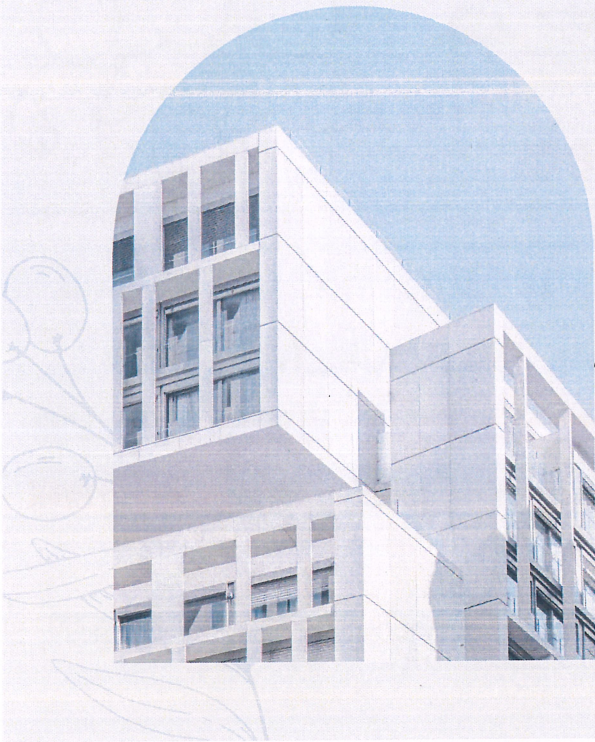




地政士辦理案件 核對身分之注意事項



桃園市政府地政局



1

三大 **要点**



確認當事人身分



留存核對紀錄



風險評估

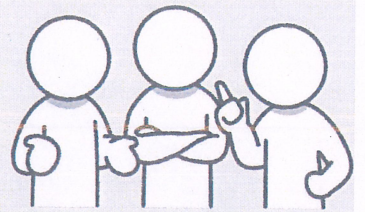


2



確認當事人身分

法令規定:地政士法第18條



建議作法

1. 表明為案件之地政士身分。
2. 核對國民身分證、居留證或其他依法得證明身分之文件，確認本人與證件照片相符。
3. 內政部戶政司全球資訊網提供**國民身分證領補換資料查詢作業**介面，可查詢民眾手上的身分證是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。(詳後**國民身分證領補換資料查詢作業**)
4. 倘以LINE 視訊通話確認身分，應確實核對當事人樣貌。(詳後iphone通話錄音、錄影留存)
5. 透過交談確認基本資料及案件內容。

3

國民身分證領補換資料查詢作業



- 1.核對身分證當事人人貌及基本資料是否相符。
- 2.運用 國民身分證快速辨識 三招六項及 國民身分證真偽辨識資料 如:紫外燈光、雷射控管號碼，查驗國民身分證是否具有各項防偽變造項目。
- 3.運用**國民身分證領補換資料查詢作業**，輸入①身分證號、②發證日期及③發證地點或領補換類別(如圖)，即可查詢是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。

1. 選擇申請類別

資料起始日期: 94年12月21日

① *國民身分證統一編號:

請輸入統一編號

② *發證日期:

民國 年 月 日

③ 發證地點:

請選擇

④ 領補換類別:

請選擇

4

國民身分證領補換資



國民身分證領補換資料查詢結果
115年07月09日 13時50分19秒

以下您輸入之

統一編號：	已輸入
發證日期：	已輸入
發證地點：	已輸入
領補換類別：	已輸入

國民身分證資料與檢存資料相符。

回上頁 列印

進階查詢
查詢統號是否曾經變更

1.核對身分證
相符。

2.運用國民
及國民身分證
雷射控管號
有各項防偽

3.運用國民

①輸入身分證號、②發證日期及③發證地點或領補換類別(如圖)，即可查詢是否為最新且有效的請領紀錄，或是身分證字號是否曾經變更過。

1. 選擇申請類別

資料起始日期：94年12月21日

① *國民身分證統一編號：

請輸入統一編號

② *發證日期：

民國 年 月 日

③ 發證地點：

請選擇

④ 領補換類別：

請選擇



運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存

1.適用條件

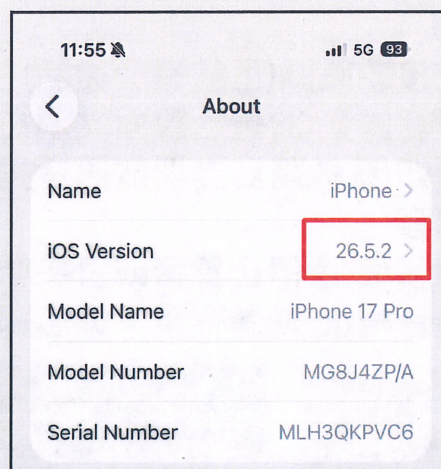
- iPhone已更新至 iOS 18以上版本
(可至設定>一般>關於本機 查看)
支援「通話錄音」功能之機型
- 通話雙方皆會收到錄音通知



法律提醒

☑ 自己是通話當事人之一時，通常可自行錄音作為存證用途。

✗ 若非通話當事人，私自錄音可能涉及違法蒐證或侵害他人隱私。

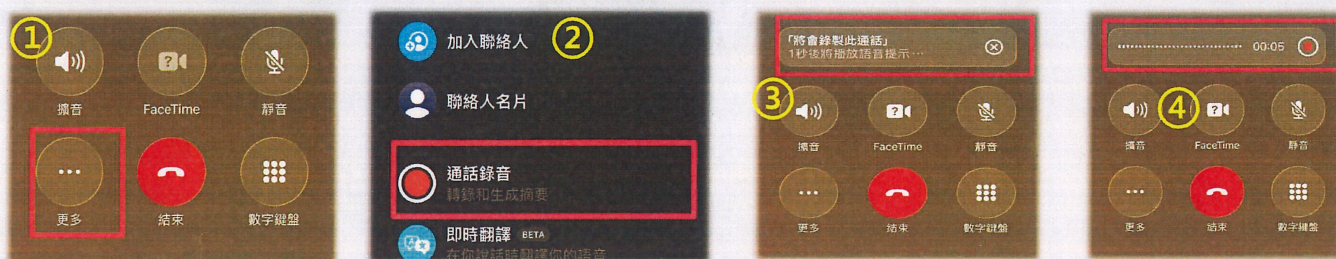
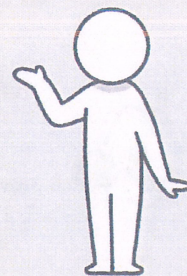




運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存

2.操作步驟

- (1)撥打或接聽電話(正常進行通話)
- (2)開啟通話錄音(於通話畫面點選左上角「錄音」圖示)
- (3)系統通知(系統將自動播放語音提示：「此通話將被錄音」)
- (4)開始錄音
- (5)結束錄音(點選停止錄音或直接結束通話)
- (6)查看錄音檔(自動儲存至：備忘錄 (Notes) → 通話錄音)



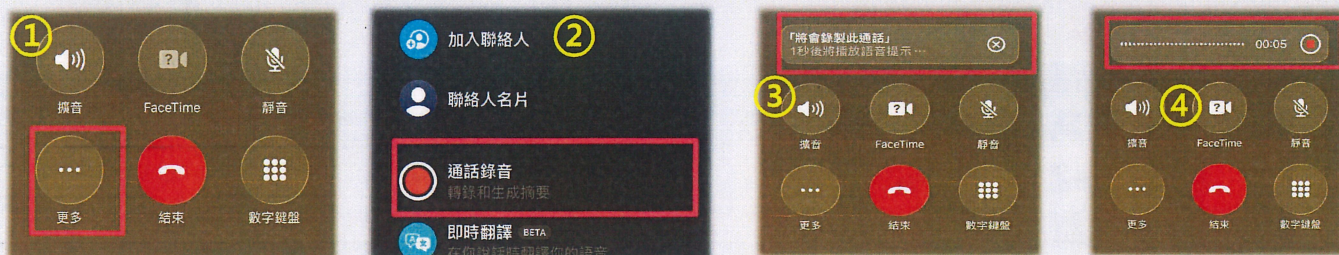
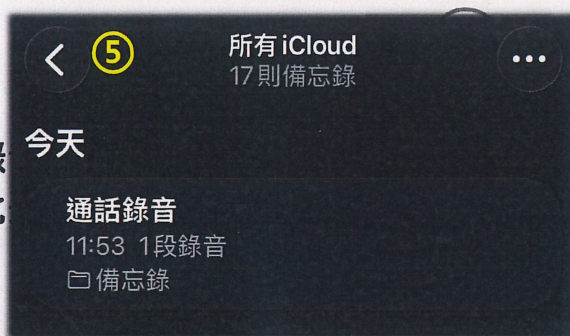
7



運用智慧型手機iphone通話錄音、錄影留存

2.操作步驟

- (1)撥打或接聽電話(正常進行通話)
- (2)開啟通話錄音(於通話畫面點選左上角「錄音」圖示)
- (3)系統通知(系統將自動播放語音提示：「此
- (4)開始錄音
- (5)結束錄音(點選停止錄音或直接結束通話)
- (6)查看錄音檔(自動儲存至：備忘錄 (Notes) → 通話錄音)



8

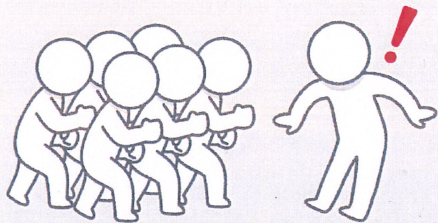
留存核對紀錄

重要!

1. 保存身分證明文件影本或依法得留存之資料。
2. 記錄核對時間、方式及經過。
3. 妥善保管確認客戶身分程序所得資料，遵守相關個資保護規定，應自業務關係終止起至少保存5年(洗錢防制法第8條)。

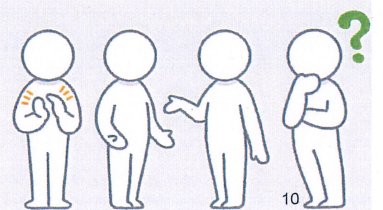


9



風險評估

1. 於受理案件時，可加強關懷，提供本市編制「**代理私人(非金融機構)抵押權設定案件一關懷提問表**」參考。
2. 高風險案件類型，提供本市編制「**防範不動產詐騙注意事項**」**宣導圖卡**參考。



10

○○地政士公會

會員代理私人(非金融機構)抵押權設定案件－關懷提問表

(參考範例)

確認案件 類型	抵押權設定(非金融機構) ☐ 抵押權設定登記與預告登記(或信託)連件申辦 ☐ 提供擔保之不動產無任何抵押權設定 ☐ 所有權人為高齡者(60 歲以上) ☐ 有流抵約定條款	
關懷詢問 內容	(一)請問您辦理設定的目的？ 1. 是否為了網路投資(或加入 LINE 群組、下載理財 APP)來辦抵押借款? 還款利率、還款條件為何? 2. 是否跟你說要繳保證金(或服務費)才能領取獲利? 3. 是否曾有警察、檢察官或法院打電話給你，並請你協助辦案或需提供不動產擔保要你來貸款? 4. 此次投資(或警察、檢調人員跟你說)是機密不可告訴其他人嗎?	☐ 正常 ☐ 異常
	(二)請問您是否認識登記案件相關人？ 是否認識 ☐ 抵押權人(借款人) ☐ 受託人 ☐ 預告登記請求權人?是網友介紹的嗎?	☐ 正常 ☐ 異常
	(三)請問您是否知道登記後之效果？ 1. 是否知道抵押給對方，如果無法還錢，對方可聲請法院拍賣不動產。如果有流抵約定，不須經過拍賣，對方可以請求你移轉不動產。 2. 是否知道信託給他人，會過戶到對方名下。對方可依信託契約處分不動產。 3. 是否知道設定預告登記給他人，要經過對方同意才能賣掉不動產或抵押貸款。	☐ 正常 ☐ 異常
	(四)請問您家人知道您來貸款這件事情嗎？ ◎本題為提示作用，如受關懷人回答「不知道」或「不回答」，僅列入紀錄。	☐ 知道 ☐ 不知道 ☐ 不回答

註 1: **請地政士判斷是否屬詐騙案件，倘有疑慮，建議拒絕辦理**；若遇有疑似詐騙案件，應報請檢調單位或配合地政機關查辦詐騙案件。

註 2: 凡地政士涉入詐騙、填寫不實資料、誘騙被害人抵押房產，將有行政、民事責任，並可能觸犯刑法。

我的不動產辦了這些登記 會發生什麼事情呢？



1. 抵押權設定登記

2. 預告登記

3. 信託登記



1. 抵押權設定登記

✓ 法律效果

- 小美把房子抵押給對方，若無法還錢，**對方可申請法院拍賣房子**。
- 若有流抵約定，則不須拍賣，**對方可以請求小美過戶房子**。

2. 預告登記

✓ 法律效果

- 小美把房子設定預告登記給對方，小美**要經過對方同意才能賣掉房子或抵押貸款**。

3. 信託登記

✓ 法律效果

- 小美把房子信託給對方，即**過戶到對方名下管理**。
- 對方可**依信託契約處分房子**。

但如果對方不幸是 **詐騙集團** 呢！？

- 詐騙集團讓你背債務，房子還可能被**法院拍賣**！
- 想自己賣掉房子還債或找銀行貸款，還要經過**詐騙集團同意**！
- 信託契約不看清楚，**詐騙集團可能會把房子賣掉**！
- 若有流抵約定，**詐騙集團可能會變成屋主**！

如何避免受騙？

- ✓ 保持警覺，並主動諮詢合法機構(政府機關、律師、地政士公會)



桃園市政府地政局 關心您

廣告

114年製