



## 檢警聯手查獲「假地主真洗錢」 詐欺集團

宜蘭縣吳姓男子涉嫌從2年前開始，偽造被害地主證件、債權協議書方式，冒名過戶被害地主名下土地及建物至集團成員名下，再將所詐得之不動產以質押或出售等手法變現，造成新北等地多名地主蒙受數億元的損失。

刑事局中打第四隊長許忠彥表示民眾如有從事不動產交易或投資，應找尋聲譽良好、正派經營之仲介業者及土地代書，並對不動產賣方身分背景應多加瞭解，以免受騙。

### 地政小學堂

#### 1.何謂不動產登記：

- (1)依照民法規定不動產有處分(如買賣、贈與、繼承...等)或設定負擔(如抵押貸款)，如果沒有經過不動產登記，是無效的，因為不動產價值高，所以需要以更嚴謹的方式(登記)進行處分或設定負擔。例如，買賣土地除了買賣雙方簽訂契約書外，更需要前往地政事務所辦理過戶(買賣登記)，並經過地政事務所的審查人員審查無誤後進行登記，這樣才算完成買賣哦！
- (2)登記完成後，不動產登記簿上就會清楚列出土地或房屋的基本資料(標示部)、屋主地主是誰(所有權部)、有沒有抵押貸款等情形(他項權利部)，如此一來就更加可以確定自己是否就是所有權人哦，甚至不動產的基本資料都可以詳細的了解！

#### 2.如何保障自身不動產安全：

- (1)為防止不動產抵押貸款或假買賣等詐騙案件，內政部自105年10月31日起，推出「地籍異動即時通」服務，申請後只要名下已登記的不動產被移轉、設定抵押時，系統會自動通知以保障財產安全。
- (2)慎選合法業者：為保障交易安全，簽約前請至【內政部不動產資訊平台】查詢確認地政士、經紀業(房屋仲介業、代銷業)是否為政府登記在案的合法業者。

參考資料

假冒地主過戶土地 檢警追出輪椅哥騙建商詐款4億 | 好房網News  
<https://news.housefun.com.tw/news/article/188700265894.html>  
好房網News <https://news.housefun.com.tw/news/article/188700265894.html>



# 實價登錄作假重判 地政士遭判刑一年八個月

一位朱姓地政士因連續替人作假，包括買1,400萬房子，申報2,500萬元，並向銀行貸出1,945萬，等於買屋不用錢，手上還多了545萬元，遭法院判刑一年八個月。

## 地政小學堂

### 1.為何需要實價登錄：

不動產交易資訊「透明化、公開化」是不動產交易安全之重要基礎，其中尤以不動產交易價格最為重要，買賣雙方如能充分掌握合理價格，就不易誤買錯賣，交易糾紛較不易產生，買賣雙方之權益即能得到保障。為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法。

### 2.何謂實價登錄：

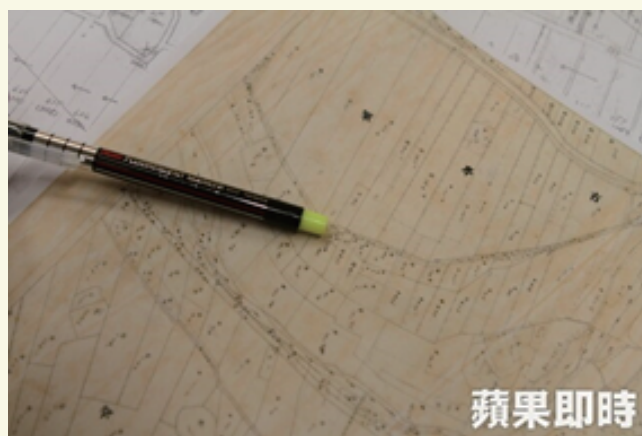
實價登錄制度自101年8月1日施行後，只要是登記原因為買賣之案件、委託不動產經紀業代銷之預售屋買賣案件、經紀業居間成交之不動產租賃案件，均應由義務人（地政士、不動產經紀業或本人）申報登錄成交案件實際資訊，相關資訊經篩選去除顯著異於市場正常交易價格資訊並整理後，自同年10月16日起於「內政部不動產交易實價查詢服務網」對外提供查詢。

### 3.實價登錄2.0：

實價登錄新制自今(109)年7月1日起施行，為了提升資訊正確性，申報義務人回歸買賣雙方；申報時機改為買賣案件送件時即併同申報。對於價格資訊如有申報不實，將直接處3萬至15萬元罰鍰，請民眾申報時務必詳加確認，以免受罰喔！



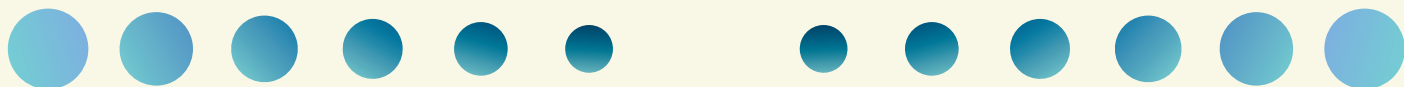
# 笑話！政府鑑界疏失我倒霉 竟得掏百萬買自家地



宜蘭縣壯圍鄉一戶簡姓家族，數10名家族成員擁有鄰近的兩塊建地，但2016年為了重建老宅申請鑑界後，卻發現其中一塊土地實際面積比權狀上多了84平方公尺（約25.4坪）、另一塊卻比權狀上登記的少了37平方公尺（約11.2坪），因為超過容許誤差值，民眾必須依照土地公告現值，補繳117萬6000元的地價差額及獲得51萬8000元補償。

宜蘭縣政府地政處長楊崇明解釋，經查詢後這兩筆土地都屬於農地重劃區，在1969年有進行交換分合，因此會有大小的變化，那當時可能因為測量技術不同，造成原先應該給民眾912平方公尺土地，實際上卻給了996平方公尺，應該給270平方公尺的，實際上卻只給233平方公尺。

依據內政部的解釋，若農地重劃區中的土地，發生圖簿不合的情況，就必須要繳交差額地價，至於為何會發生圖簿不合的狀況，楊崇明說，因早期的地籍是屬於圖解，也就是用鉛筆、人工去繪製，而現在技術進步，地籍圖也做了數化的動作，數化後精度是比較精準的，就可能面積計算過程有一些出入。



## 好扯！一塊地，4鑑界點

龍潭鄉(現為龍潭區)龍源路134巷是通往龍園科學研究院（國防部軍備局中科院）大門的道路，中科院最近申請測量道路，測得結果是道路偏移4至5公尺，造成巷口22號、24號余姓住戶面臨房子遭拆命運。

深受其害的是22號余姓人家，余家申請鑑界之後蓋屋，地政人員依第二度鑑界結果，要求打掉地基重新施工，余家人打掉重蓋，住不到幾年，現在地政人員告知鑑界點錯誤，要求房子須退後7米，讓余家人無法接受。

大溪地政事務所測量科科长黃文聖表示，會發生「一塊地，有多支鑑界樁」，原因在於龍潭鄉從日據時代迄今，有6成圖籍區未經重測，早期靠人工目測，現在加入科技儀器，也可能因為不同組別、不同方式造成重測結果不同，目前正在克服相關問題。



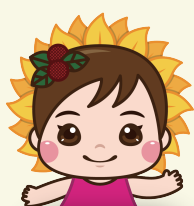
## 1.何謂鑑界：

地政事務所管理的地籍圖標示了每筆土地的形狀，地主如果想要了解與隔壁土地的界線、自己土地的範圍，可以向地政事務所申請確定位置，測量員會依據地籍圖，到實際地點將範圍界定出來，稱為鑑界。

## 2.為甚麼會有測量誤差：

任何測量，都有誤差，以地政事務所最常使用的「距離測量」來舉例，不管是使用皮尺、鋼尺還是電子測距儀來量測，每一次得到的數值都不會完全相同，其中的誤差來自於人眼的辨識能力、測量工具的極限精度、觀測環境（溫度、氣壓、折光）因此，地籍測量相關的法令便有規定「容許誤差」範圍，只要量測的值在容許誤差的範圍內，表示沒有測量錯誤。

漫畫家高野文子的《在天才大學生宿舍遇見未來大科學家》中有一篇〈自然與人〉和測量學特別相關，裡頭提到湯川秀樹說：「自然創造了曲線，人類創造了直線。」測量學就像觀察自然萬物的形成、變化，創造出數學、幾何概念，推演出許多包含假設條件的定律，試圖描繪出一個和自然近似的世界。





# 整修百年土地公廟遭檢舉開罰

平鎮區農地上百年土地公廟整修卻違反區域計畫法開罰新臺幣16萬元，桃園市政府地政局表示，該案於103年間經警方多次通報地主未經申請擅自回填土方整地，並經農業局查明現場堆填高約2公尺土方，破壞農業資源永續利用，已違反農業用地作農業使用，經通知限期移除。

非都市土地進行各種使用時，應依區域計畫法及非都市土地使用管制規則等相關規定申請，切勿未經申請即擅自先行使用，以免受罰。

## 地政小學堂

### 1.土地違規使用：

如果使用情形違反了土地使用容許使用方式(土地使用分區及編定),例如農牧用地主要供農牧使用,沒有經過許可擅自蓋工廠或蓋鐵皮屋，或堆置廢棄物,鋪設水泥就是違規使用的一種。

### 2.為何需要劃分分區用地：

為促進土地及天然資源之永續利用，人口及產業活動合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利(參照區域計畫法)各縣市政府依據土地分區使用計畫,劃設編定各種土地使用分區圖及並編定各種使用地,進行使用管制。

參考資料

指傳媒<http://www.touchmedia.tw/?tag=%E6%95%B4%E4%BF%AE%E7%99%BE%E5%B9%B4%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%85%AC%E5%BB%9F%E9%81%AD%E6%AA%A2%E8%88%89%E9%96%8B%E7%BD%B0>

