



法務部 書函

檔 號：

保存年限：

地址：100204臺北市中正區重慶南路1段
130號

承辦人：周元華

電話：02-21910189分機2340

電子信箱：joe0131@mail.moj.gov.tw

70848

臺南市安平區永華路2段248號16樓之4

受文者：臺南律師公會

發文日期：中華民國109年7月3日

發文字號：法檢字第10900102411號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：據報導，近來有詐欺集團偽造地主身分證，冒名地主及債權人身分，委任律師向法院聲請民事調解，再據以移轉他人土地牟利等情，請轉知所屬會員注意，於受委任時應注意確認委任人身分，避免遭有心人士冒名並受委任辦理類此案件，請查照。

說明：

- 一、依監察院109年6月16日院台業貳字第1090134412號函辦理。
- 二、檢附監察院前開函及其附件影本各1份。

正本：中華民國律師公會全國聯合會、基隆律師公會、臺北律師公會、桃園律師公會、新竹律師公會、苗栗律師公會、臺中律師公會、彰化律師公會、南投律師公會、雲林律師公會、嘉義律師公會、臺南律師公會、高雄律師公會、屏東律師公會、宜蘭律師公會、花蓮律師公會、臺東律師公會

副本：監察院、本部檢察司

法務部

監察院 函

地址：100216 臺北市忠孝東路一段2號

電話：(02)23413183

傳真：(02)23410324

受文者：法務部

發文日期：中華民國109年6月16日

發文字號：院台業貳字第1090134412號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (10901344120-0-0. pdf、10901344120-0-2. pdf、10901344120-0-1. odt、10901344120-0-3. pdf)

主旨：據報導，詐欺集團利用偽造地主身分證，申請補發土地權狀等方式，盜賣土地牟利案件頻傳，主管機關有無研謀保護人民財產措施或防範機制乙案，請就「說明二」函復本院。

說明：

- 一、據內政部109年4月13日台內地字第1090261965號函略以，旨案遭詐欺集團冒辦移轉登記之源頭，係法院未詳查原登記名義人之身分，致依冒充原登記名義人身分之人與債權人，作成調解，並核發調解筆錄；另據司法院109年6月1日院台廳民一字第1090012616號函略以，旨案涉及律師之自律及管理。合先敘明。
- 二、為避免有心人士冒名並委任律師辦理類此法院調解移轉案件，貴部有何防範措施？請詳予敘明，並檢附相關佐證資料影本供參。
- 三、檢附剪報資料、內政部上開109年4月13日函（含本案說明，不含其他附件）、司法院上開109年6月1日函影本各1份。

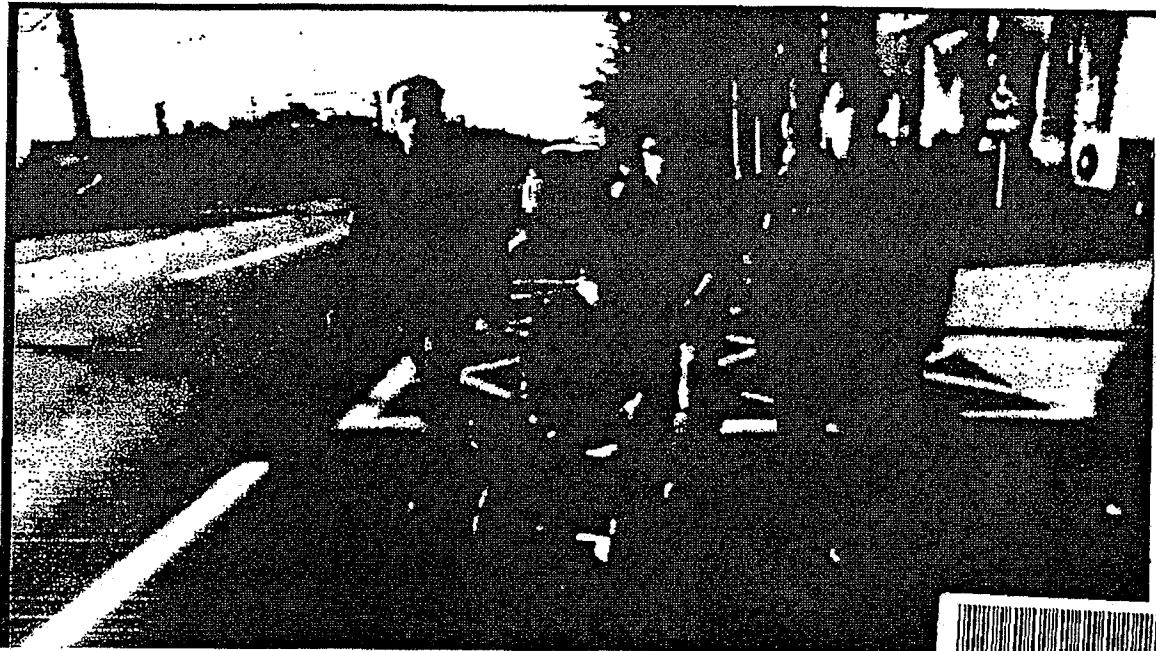
法務部 1090616



10900102410

首頁 > 社

偽造證件盜賣土地 不法集團全國犯案詐6.6億元



警方逮捕坐輪椅的吳姓主嫌。(記者許國楨翻攝)

1090701160
監察業務處

2020-03-02 12:59:59

【記者許國楨 / 台中報導】刑事局中打今天宣佈破獲一個竊土地盜巨款詐欺集團，逮捕吳姓主嫌及三名共犯，查出集團成員分別冒充地主及債權人身分，雙方委託律師具狀向法院聲請民事調解後向地政事務所申請土地過戶，再將土地設定抵押變現牟利，不到一年時間利用上述手法犯案4件，初估詐欺金額高達6億6千萬餘元。

基隆地檢署去年1月間受理李姓地主遭人冒名過戶名下土地，李男表示，因接到土地增值稅繳納通知，才驚覺土地竟在毫不知情下即將進入過戶程序，檢方調查後發現係一個詐欺集團所為，且於全台犯下多起案件，指揮刑事局中打第四隊與南投縣刑大、基隆市調查站等單位共同偵辦。

案經專案小組深入調查得知，該詐欺集團以47歲吳姓主嫌為首，他因曾做過土地掮客熟悉房地產交易法令，掌握各地精華區土地後，由同夥以偽造大頭照的地主身份證，假冒地主申請地籍謄本等資料，再設定新的印鑑證明，接著由其他同夥假冒債權人與假地主有債務糾紛簽下債權協議書。

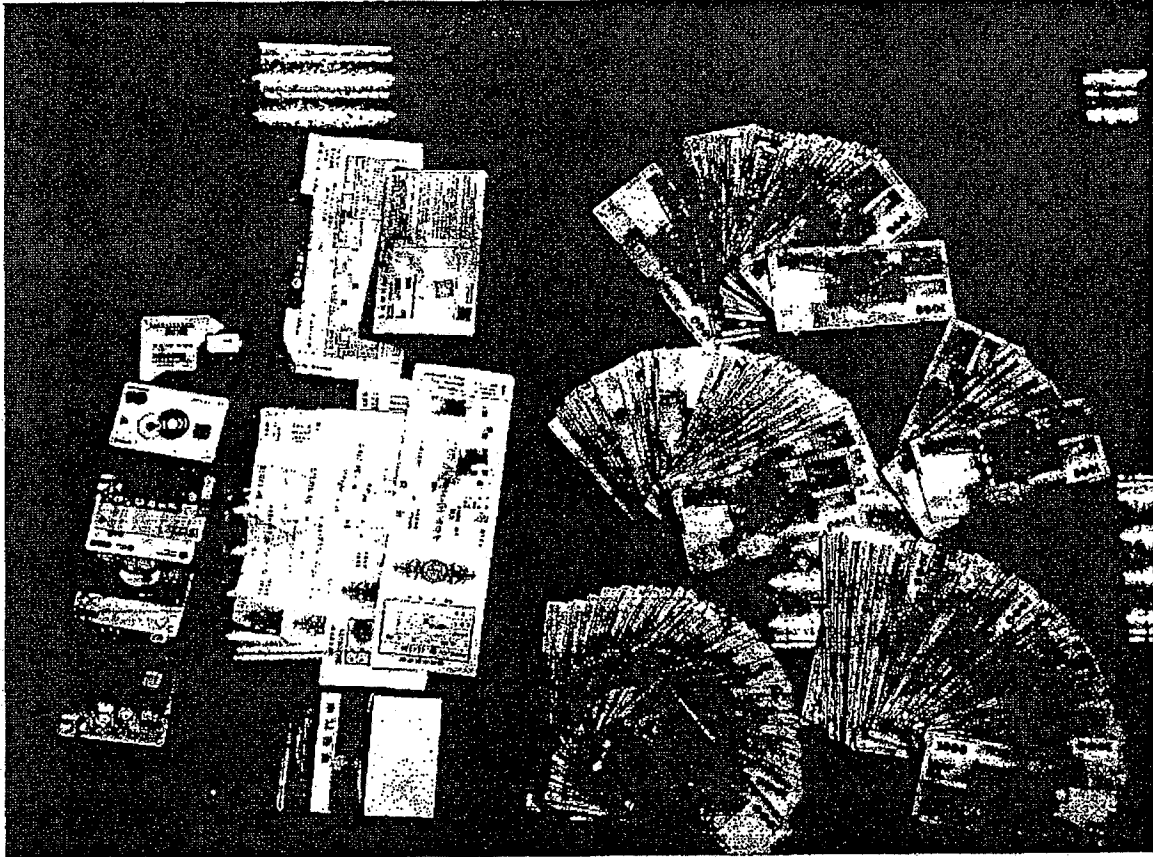
雙方委託律師具狀向法院聲請民事調解成立「以土地抵債」依據，再委託代書持司法文書向地政事務所申請土地過戶，進而將土地向銀行設定抵押或是賣給建商變現，由成員提領不法所得交付吳嫌支配朋分，自前年7月至去年5月間已利用上述手法犯案4件，初估詐欺取財金額高達6億6千萬餘元。

其中這四件包括李男位在桃園八德區的一筆1400多坪建地，價值4億元，其中2億5千萬元已存放在銀行履保專戶；第二筆在新北土城區，450多坪，1億5千萬，第三筆位在新北市鶯歌區，330多坪，1億8千萬，第四筆則位在台中市北區一中商圈內，170多坪和建物，8千萬。

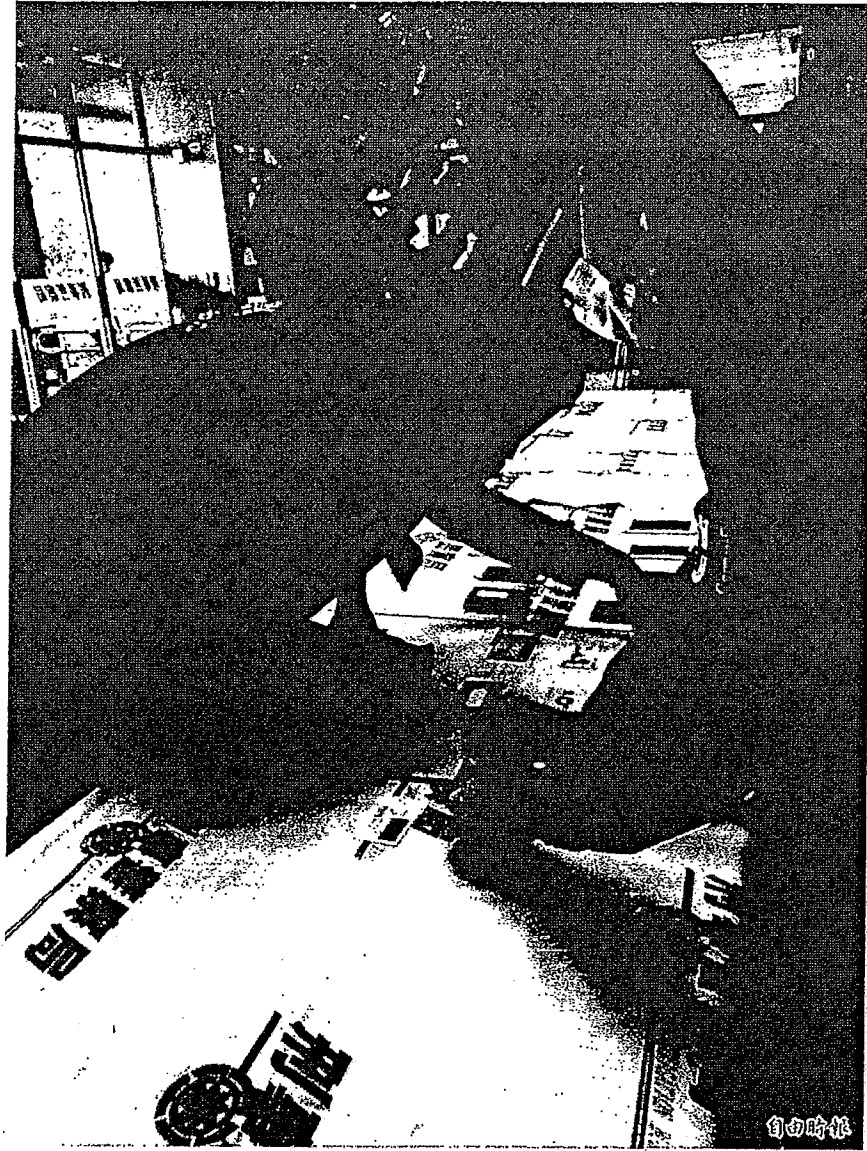
第四隊長許忠彥說，全案歷經8個多月偵查蒐證完備後，專案小組上月24、25日兵分4路前往花蓮及宜蘭縣等地查獲吳姓主嫌等4人到案，查扣金融卡、本票、土地房屋權狀、謄本及贓款42萬餘元等贓證物，同時扣押履保專戶內的2億5千萬餘元及吳嫌名下3筆不動產(公告現值約1083萬元)，訊後全

案依詐欺、偽造文書、組織犯罪條例及洗錢防制法等罪嫌送辦。吳嫌因車禍開刀不良於行坐輪椅，複訊後以兩百萬元交保。

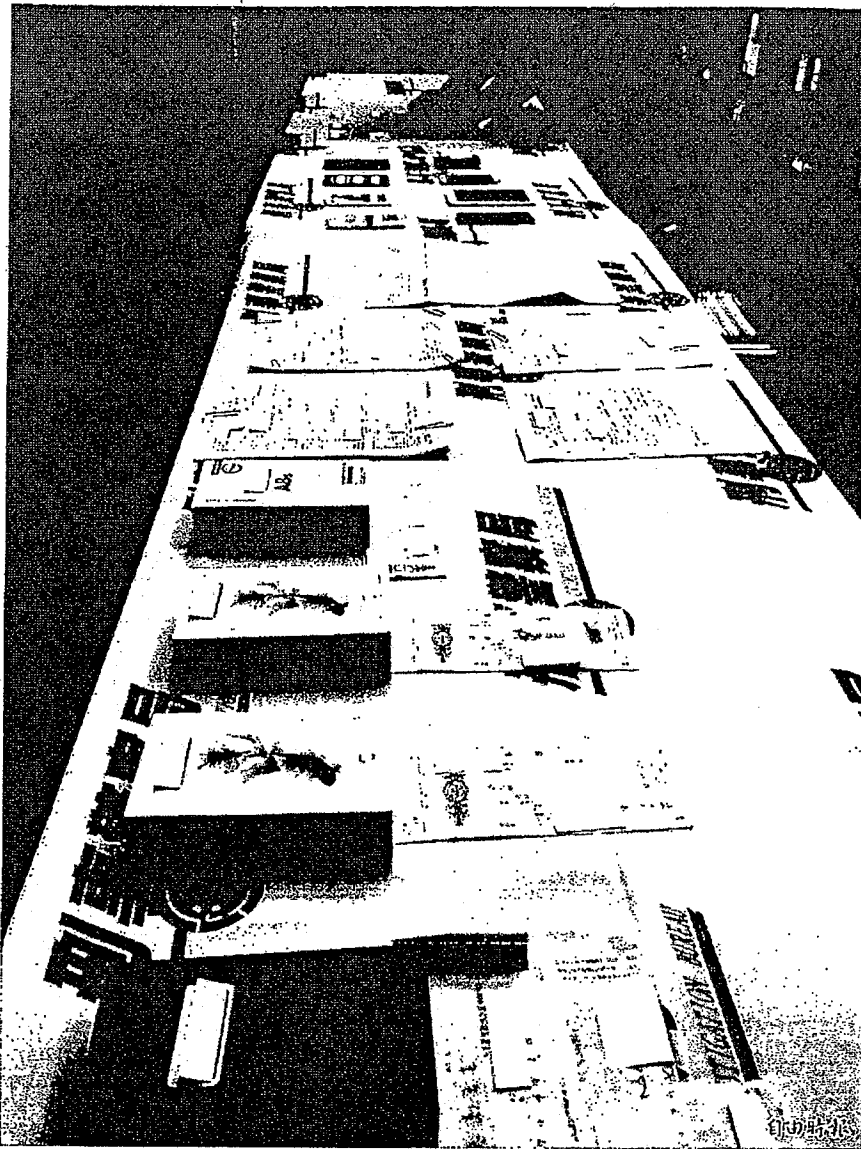
許忠彥說，近年來不動產價值居高且保值，容易成為詐欺集團覬覦目標，民眾大多認為土地或房屋權狀鎖在保險箱最安全，故多疏於查證有無遭人冒名過戶等情事，提醒民眾可定期或不定期至國稅局申請「財產總歸戶」資料，檢視名下財產有無遭他人冒名過戶，維護財產安全。



警方查扣金融卡、本票、土地房屋權狀、謄本及贓款42萬餘元等贓證物。(記者許國禎翻攝)



警方查扣金融卡、本票、土地房屋權狀、贖本及贓款42萬餘元等贓證物。(記者許國楨攝)



警方查扣金融卡、本票、土地房屋權狀、謄本及贖款42萬餘元等贓證物。(記者許國楨攝)

自由時報版權所有不得轉載© 2020 The Liberty Times. All Rights Reserved.

首頁 > 社會

偷天換日盜土地 詐團騙走5.6億

假冒地主盜賣土地手法**偽造地主身分證****持地主假身分證，
假冒地主申請地籍謄本****設定新印鑑證明、補發土地權狀****假冒債權人與假地主製造債務糾紛
，簽下債權協議書****法院聲請民事調解，
取得「以土地抵債」依據****地政事務所申辦土地過戶，
向銀行設定抵押或轉賣建商變現****製表：記者許國楨**

假冒地主盜賣土地手法

2020-03-03 05:30:00

假地主過戶土地 再設定抵押變現

〔記者許國楨／台中報導〕民眾別以為將自己的土地或房屋權狀，鎖在保險箱最安全，千萬小心！在家中坐著，土地及房屋可能變成別人的！

以四十七歲吳姓主嫌為首的詐欺集團，涉嫌假冒地主身分，向法院聲請民事調解，取得「以土地抵債」依據後，辦理土地過戶，再設定抵押變現牟利，不到一年時間，以此偷天換日手法犯案四件，初估詐得金額高達五億六千萬餘元。

基隆地檢署去年一月受理李姓地主遭冒名過戶名下土地案，李男表示，他接到土地增值稅繳納通知，才驚覺土地竟在不知情下，即將進入過戶程序，檢方調查後發現，是吳嫌詐欺集團所為，且於全台犯

下多起案件。

真地主收到稅單 才知土地被過戶

檢警調查，吳嫌過去是土地掮客，由同夥偽造地主身分證，再假冒地主申請地籍謄本等資料，並設定新印鑑證明，接著假冒債權人，以與假地主有債務糾紛為由，簽下債權協議書。

雙方再向法院聲請民事調解，取得「以土地抵債」依據後，向地政事務所申請土地過戶，進而向銀行設定抵押或賣給建商變現，自前年七月至去年五月間計犯案四件，其中李男位在桃園八德區一筆一千四百多坪建地，吳嫌已向建商取得前金一億五千萬元；第二筆新北市土城區，四百五十多坪，得手一億五千萬元；第三筆新北市鶯歌區，三百三十多坪，得手一億八千萬元；第四筆在台中市一中商圈，一百七十多坪和建物，得手八千萬元，初估詐欺金額五億六千萬餘元。

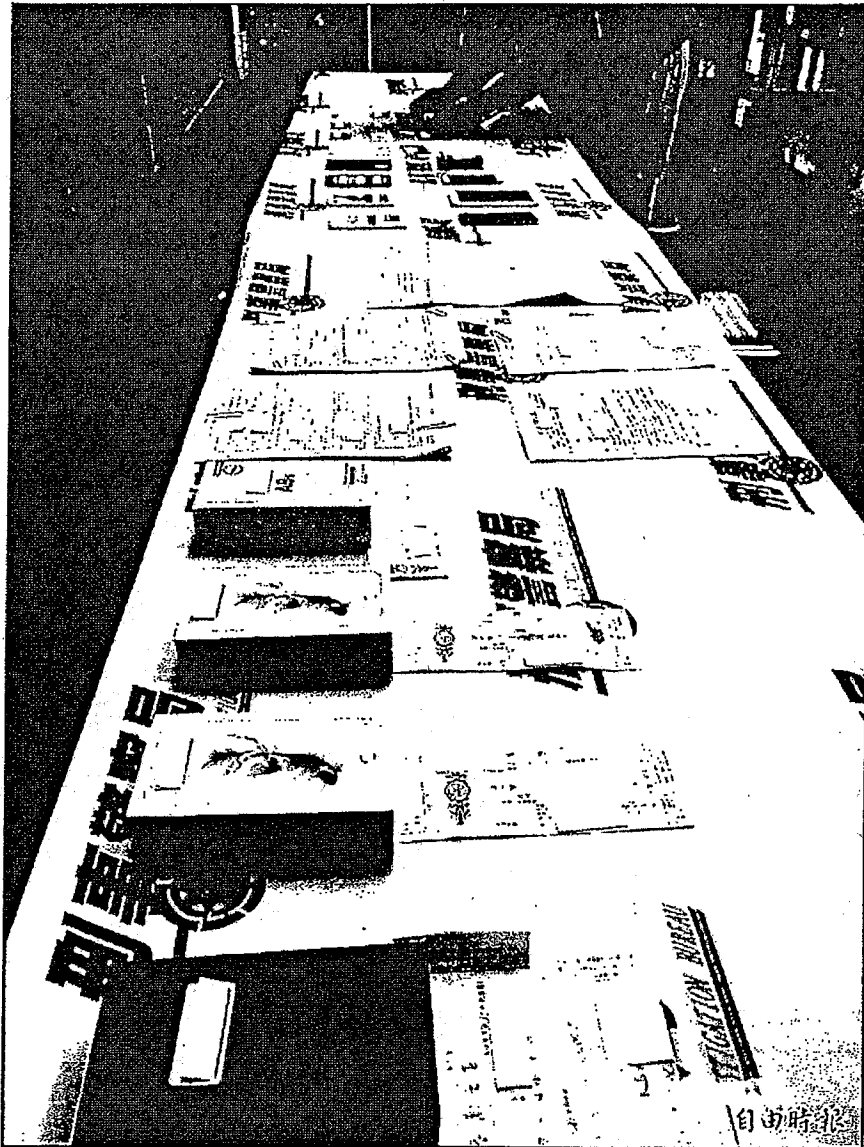
不到一年犯案四件 警逮四嫌送辦

刑事局日前查獲吳姓主嫌等四人到案，查扣本票、土地房屋權狀、謄本以及贓款四十二萬餘元等贓證物，並扣押履保專戶內的兩億五千萬餘元及吳嫌名下三筆不動產（公告現值約一〇八三萬元），全案依詐欺、偽造文書、組織犯罪條例及洗錢防制法等罪嫌送辦，吳嫌因車禍開刀不良於行坐輪椅，複訊後以兩百萬元交保。

自由時報版權所有不得轉載© 2020 The Liberty Times. All Rights Reserved.

首頁 > 社會

權狀在手 房子也被盜賣 / 可設異動即時通示警



警方查扣土地房屋權狀、謄本贓證物。(記者許國楨攝)

2020-03-03 05:30:00

〔記者徐義平、許國楨／綜合報導〕歹徒假冒地主，取得「以土地抵債」依據後，輕易將土地過戶變賣換現金，刑事局中部打擊犯罪中心第四隊隊長許忠彥說，民眾大多認為土地或房屋權狀鎖在保險箱最安全，因而疏於查證有無遭人冒名過戶等情事，提醒民眾可定期或不定期至國稅局申請「財產總歸戶」資料，檢視名下財產有無遭他人冒名過戶，維護財產安全。

預告登記 也可防移轉

地政士公會建議民眾，除保護好自己的證件與印鑑等個資，不要交給外人外，也可在持有的房地產上設定抵押，因為謄本上顯示有貸款，對於詐騙集團來說，有貸款要清償，讓帳面上看起來能詐取金額有限，可減少詐騙集團的興趣。

中華民國地政士公會全國聯合會理事長李嘉贏則指出，民眾可以向地政機關申請個資隱匿，讓詐騙集團不易取得。

中信房屋代書鄭文在也指出，2016年內政部推出「地籍異動即時通」，所有權人可以找時間到地政機關辦理，辦理後，有任何移轉都會主動通知所有權人。

民眾也可將戶籍地址與通訊地址統一，才不會漏接任何通知，倘若沒貸款，可以設定「預告登記」給太太或者小孩，此功能就雷同禁止處分，需要先解除預告登記才能移轉。

自由時報版權所有不得轉載© 2020 The Liberty Times. All Rights Reserved.

總收文



1090133048

內政部 函

機關地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：江慧禎

聯絡電話：(02)23565155

傳真：(02)23566315

電子信箱：moi1575@moi.gov.tw

受文者：監察院

發文日期：中華民國109年4月13日

發文字號：台內地字第1090261965號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢陳「據報導，詐欺集團利用偽造地主身分證，申請補發土地權狀等方式，盜賣土地牟利案件頻傳，主管機關有無保護人民財產措施或防範機制案」說明資料如附件，請鑒察。

說明：復大院109年3月19日院台業貳字第1090701160號函。

正本：監察院

副本：新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、本部警政署、本部戶政司(均含附件)



據報導，詐欺集團利用偽造地主身分證，申請補發土地權狀等方式，盜賣土地牟利案件頻傳，主管機關有無保護人民財產措施或防範機制1案，茲依來函所提各項疑義，說明如下：

壹、貴部警政署刑事警察局等查獲旨揭盜賣土地案件之始末經過及後續處理情形為何？

依本部警政署109年3月30日警署刑偵六(4)字第1090001773號函查復如下：

一、臺灣基隆地方檢察署於108年1月間受理李姓地主遭人冒名移轉過戶名下土地1案，調查後發現係1詐欺集團所為，且於全臺犯下多起案件，遂指揮本署刑事警察局偵查第六大隊、南投縣政府警察局、基隆市調查站等單位追查犯嫌陳○愉涉嫌偽造文書等案之共犯譚○龍。

二、案經深入調查後發現犯嫌陳○愉與同案共犯譚○龍及不詳犯嫌共組詐欺集團，由幕後首腦負責策劃旗下成員充當人頭，先以不法之方式偽造被害地主之健保卡等假證件來假冒地主身分，另指示旗下成員陳○愉假冒債權人身分，雙方簽立不實之債權協議書；再由假冒地主持偽造之證件及債權協議書，另假冒之債權人則持偽造債權協議書、支票及匯款紀錄等，雙方分別委託律師具狀向地方法院聲請民事調解；調解當日由雙方委託之律師製作調解筆錄，事後譚○龍與陳○愉再至律師事務所取得上開調解筆錄，再交由土地代書向地政事務所申請移轉被害地主名下之不動產至陳○愉名下；陳○愉再以詐得之不動產設定抵押權予他人或出售之方式變現，復由譚○龍夥同陳○愉前往金融機構提領不法所得，再交付予上手轉交予首腦；經查該集團自107年7月間至108年5月間利用上開手法犯案4件。

三、經查譚○龍於108年9月間因毒品案通緝遭新北市政府警察局查獲歸案，案經本署刑事警察局偵查第六大隊於108年9至10

月間借提（訊）譚嫌多次始坦承犯行不諱，並供出該集團之上手陳○名及幕後首腦吳○章等2人。

四、復查陳○名因案入宜蘭監獄服刑，吳○章則藏匿於宜蘭縣及新北市等地區，專案小組於掌握吳嫌行蹤後，遂由本署刑事警察局偵查第六大隊檢卷向臺灣基隆地方檢察署及法院聲請搜索票4紙、拘票1紙及刑事裁定書1紙獲准，於109年2月24日拘獲吳○章到案，另同步借提譚○龍、陳○名及傳喚陳○愉到案。

五、本案於109年3月18日以南投縣政府警察局投警刑偵三字第1090013921號刑事案件移送書依涉嫌違反詐欺、組織犯罪防制條例、洗錢防制法、銀行法、偽造文書等罪嫌，將吳○章等9人移請臺灣基隆地方檢察署偵辦，並依法扣押吳○章名下3筆不動產。

貳、地政及戶政機關受理人民申請補發身分證或土地權利書狀案件，如何辨識申請人所附身分證、印鑑證明及權利書狀等文件之真偽，及有無涉冒名申請情事？相關驗證機制及法令依據為何？

一、戶政機關受理人民申請補發國民身分證，如何辨識申請人所附身分證文件真偽、相關驗證機制及法令依據事項，說明如下：

(一)按行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」次按戶籍法第60條第1項規定：「初領或補領國民身分證，應由本人親自為之。」再按國民身分證及戶口名簿製發相片影像檔建置管理辦法第9條第1項規定：「戶政事務所受理初領、補領、換領或全面換領國民身分證，應切實核對查明本人戶籍資料、歷次相片影像資料及人貌，並將相片影像列印於國民身分證。核對本人容貌產生疑義時，應查證其他附

有相片之證件或相關人證等方式，以確定身分。」同辦法第11條規定略以，補領國民身分證應備妥戶口名簿或身分證明文件正本、最近2年所攝正面半身彩色相片1張或數位相片。

(二)戶政事務所受理補發國民身分證係循上揭規定，切實核對當事人檢附之戶口名簿或貼有相片之身分證明文件正本與戶籍資料是否相符，亦會核對當事人檢附之相片、貼有相片之身分證明文件與檔存歷次相片影像、本人容貌是否同一，並輔以詢問相關身分資訊或查證人證等方式，確認是否為本人，俾防範冒用身分補發國民身分證之情形發生。

二、地政機關受理人民申請補發土地權利書狀，如何辨識申請人所附身分證明文件、印鑑證明及權利書狀等文件之真偽、相關驗證機制及法令依據事項，說明如下：

(一)按「登記機關應將歷次核發不同版之權利書狀樣式、防偽措施說明、機關印信、歷任首長簽字章及其任期等資料以密件建檔保存，供審查人員查對並列入移交。……」、「登記機關接收登記案件時，應確實核對送件人身分，並查核所附權利書狀、印鑑證明、身分證明及稅捐繳(免)納證明等有關文件，發現上述文件有疑義時，應調閱原案比對或與原文件核發機關聯繫，請其協助審認文件之真偽。……」、「地政機關……受理申請案件，如有需要查證戶籍……印鑑登記……或其他相關事項……，應先以內政部戶役政資訊電子閘門系統……查詢。」、「依第二點規定無法查得者，得依下列作業方式向戶政……資料核發機關或管轄機關查證：(一)受理申請案件之承辦人員得填具聯繫單……經陳核後併同相關附件傳真至查證機關進行查證，並以電話聯繫。……」分為加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第2點、第3點、地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則第2點及第3點所明定。

(二)次按民眾持憑國民身分證至其他機關辦理業務時，受理機關得參考本部戶政司全球資訊網首頁「國民身分證專區」之

「國民身分證領補換資料查詢作業」項下之「國民身分證快速辨識」、「國民身分證真偽辨識資料」，以目視或簡單儀器查驗辨識國民身分證之真偽，亦可透過上揭網頁之「國民身分證領補換資料查詢」，驗證當事人國民身分證是否為最新。

(三)為守護民眾不動產財產權益與提升地政機關防偽效能，本部自72年1月14日訂定發布「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」，以防範偽(變)造有關文件不法申請土地登記，除於90年8月16日及105年11月3日修正前揭注意事項，以提升地政機關防偽效能外，積極研議精進相關防偽機制，例如，建立各直轄市、縣(市)防偽窗口通報網；訂定「地政機關與國稅稽徵機關橫向聯繫作業原則」與「地政機關與戶政機關橫向聯繫作業原則」，強化機關橫向聯繫機制；推動「地籍異動即時通」便民服務，使民眾能隨時掌握其不動產權利異動資訊等。

(四)地政事務所受理申請登記案件係循上揭規定，核對辨識申請人所附身分證明文件、印鑑證明及權利書狀等文件之真偽，俾防範偽(變)造有關文件不法申請土地登記之情形發生。

參、為避免類此案件發生，貴部相關因應防範措施為何？

一、有關報載4筆標的案情，茲綜整新北市政府、桃園市政府及臺中市政府函報情形，說明如下：

標的	登記案件受理情形
新北市土城區 大安段182地號	108年1月21日由權利人陳右愉單獨申請調解移轉登記，嗣登記名義人李姓地主於108年1月23日提出異議，主張收到新北市稅捐稽徵處同意該筆土地免繳增值稅之來函，惟其並無申請該筆土地之移轉，並檢附已向基隆地方法院提起宣告調解無效狀影本，請求新北市板橋地政事務所(下稱板橋地所)停止受理登記。經板橋地所向基隆地方法院查證，該院查復該案權利義務關係仍屬不明且刻由臺灣基隆地方檢察署偵查中，不宜辦理所

	<p>有權移轉登記，是板橋地所即辦理特殊地建號管制並副知新北市各地政事務所。板橋地所並依前述法院查復情形，就該登記案件補正通知申請人釐明後再予憑辦，因逾期未補正已於108年3月7日駁回該登記申請案。</p>
<p>新北市鶯歌區 (查無符合可能之標的)</p>	<p>經新北市樹林地政事務所向檢察機關查證表示偵查不公開不便透露標的，但與地政機關無涉，該所並查詢近年受理調解移轉案件，均無符合之可能標的。另新北市政府亦於此新聞輿情揭報後，囑請該市各地政事務所查調有無受理登記案件權利人為陳右愉之收件資料，經該市各地所查復，除板橋地所受理該調解移轉案件外，並無其他登記案件收件紀錄。是查無符合之可能標的。</p>
<p>桃園市八德區 豐田段1463地號</p>	<p>一、108年4月1日由權利人陳右愉委託地政士陳桂梅持憑臺灣士林地方法院調解筆錄，向桃園市大溪地政事務所就登記名義人鄭詒偉所有桃園市八德區豐田段1463地號(權利範圍：全部)單獨申請調解移轉登記，同時連件辦理抵押權設定登記，於108年4月12日完成登記。</p> <p>二、108年4月19日桃園市八德地政事務所接獲登記名義人鄭詒偉以存證信函提出異議及申請暫停受理該筆土地移轉及設定登記，該所爰辦理特殊地建號管制，並函復鄭詒偉君無登記案件收件紀錄並轉知各地所。</p> <p>三、108年4月23日由義務人陳右愉與權利人林家宏委託地政士郭有禮代理申辦買賣移轉登記，因該土地有前揭特殊地建號管制記載，且原登記名義人鄭詒偉亦同日再以存證信函向桃園市多數地政事務所提出異議，經桃園市桃園地政事務所以電話聯繫臺灣士林地方法院，經該法院表示「本案無調解筆錄無效情形」，遂於108年4月25日完成登記。</p> <p>四、另查該土地現經臺灣桃園地方法院108年5月1日囑託辦竣查封登記(因債權人鄭詒偉與債務人林家宏間假處分強制執行事件囑託查封)。</p>
<p>臺中市北區</p>	<p>一、107年11月20日由權利人陳右愉委託地政士蔡篤昆持憑臺灣新北地方法院板橋簡易庭調</p>

<p>水源段 92-13、92-67地號及 406 建號</p>	<p>解筆錄正本，向臺中市清水地政事務所就登記名義人連百中所有本市北區水源段 92-13 地號(權利範圍：全部)、96-27 地號(權利範圍：1/2)等 2 筆土地及同段 406 建號建物(權利範圍：1/2)單獨申請調解移轉登記，同時連件辦理抵押權設定登記及預告登記，於 107 年 11 月 27 日完成登記。</p> <p>二、本案依土地登記規則第 27 條及 67 條規定，得由權利人單獨申請登記，無須檢附義務人(登記名義人連百中)之身分證明文件、土地及建物所有權狀，並於登記完畢將未檢附權利書狀公告註銷，以及將登記結果函知未會同之原所有權人。</p> <p>三、另查該等標的辦竣調解移轉登記後，陸續辦理多件抵押權設定、清償及讓與登記案，該標的現經臺灣臺中地方法院民事執行處於 108 年 1 月 9 日囑託辦竣假處分登記、臺灣基隆地方法院於 108 年 5 月 17 日囑託辦竣禁止處分登記(聲請人：法務部調查局基隆市調查站)。</p>
----------------------------------	--

二、相關因應防範措施

觀上述登記案件申辦流程及媒體報導內容，本案係偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑該調解筆錄單獨向地政事務所申請調解移轉登記，因該法院核發之調解筆錄文件查無偽造情事，申請人身分證明文件與本部戶役政資訊電子閘門系統查詢內容相符，地政事務所爰辦理該調解移轉登記。本案遭詐欺集團冒辦移轉登記之源頭，依桃園市政府 109 年 3 月 27 日函報案情說明所載略以，係法院未為詳查原登記名義人之身分，致依冒充原登記名義人身分之人與債權人作成調解，並核發調解筆錄，先予敘明。

為避免類此案件發生，有關法院未能詳查核對調解聲請當事人身分(例如本案是否為原所有權登記名義人)部分，建議檢視或強化身分核對機制或運用多元系統進行身分查核，避免有心人士冒名辦理類此案件，惟因法院主管機關為司法院，仍

宜由司法院卓酌研處。本部僅就地政機關受理調解移轉登記提出相關因應防範措施：

- (一) 研議新增「地籍異動即時通」服務範圍：為使民眾能隨時掌握不動產登記異動資訊，防範偽冒不動產移轉或抵押貸款情形發生，本部從105年10月起開辦「地籍異動即時通」便民服務。民眾在申請「即時通」服務後，名下已登記的不動產只要遇有申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定、查封、假扣押及書狀補給登記案件，轄區地政事務所將會在登記案件「收件」、「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，使所有權人能夠即時知悉及因應處理。為避免類此本案案件發生，本部研議就「調解移轉」登記類型納入「地籍異動即時通」服務範圍。
- (二) 落實橫向聯繫作業：按「直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦地籍異動即時通」為加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第10點所明定，是本部將囑託各直轄市、縣(市)地政機關落實防偽作業之橫向聯繫，以提升防偽效能，共同守護民眾不動產財產權益。

肆、其他與案情有關之補充說明。

檢陳本部警政署109年3月30日警署刑偵六(4)字第1090001773號函、本部戶政司109年3月30日內戶司字第1090251080號書函、新北市政府109年3月27日新北府地籍字第1090517171號函、桃園市109年3月27日府地籍字第1090069981號函、臺中

市政府109年3月27日府授地籍二字第1090067939號函，及前揭等函所附相關附件資料，請參考。



司法院 函

機關地址：10048台北市中正區重慶南路1段124號

承辦人：陳幸潔

電話：(02)2361-8577轉237

傳真：(02)23719829

電子信箱：vic.jschen@judicial.gov.tw

受文者：監察院

發文日期：中華民國109年6月1日

發文字號：院台廳民一字第1090012616號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關詐欺集團利用偽造地主身分證，申請補發土地權狀等方式，盜賣土地牟利案件頻傳，主管機關有無研謀保護人民財產措施或防範機制一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴院109年4月28日院台業貳字第1090133048號函。

二、有關詐欺集團委任律師聲請調解部分

(一)查本件詐欺集團係以集團成員充當人頭，先以不法之方式偽造被害地主之健保卡等假證件假冒地主身分，再由其他集團成員假冒債權人身分，簽立不實之債權協議書後，雙方分別委託律師具狀向地方法院聲請民事調解，調解當日由雙方委任律師製作調解筆錄。依91年1月30日修正之律師法第23條(109年1月15日修正之律師法移列第31條)規定，律師於接受當事人之委託、法院之指定或政府機關之囑託辦理法律事務後，應探究案情，搜求證據。另依81年11月16日修正之律師法第26條第2項(109年1月15日修正之律師法移列第34條第3項)規定，當事人之請求如係職務上所不應為之行為，律師應拒絕之。準此，受委任律師本應於受理案件時探究是否為當事人本人之委任，倘對委任人身分之真正有疑慮，或察覺其從事違法行為，即應拒絕委任。惟此涉及律師之自律及管理，宜由主管機關法務部卓酌研處。

(二)現行民事訴訟法允許由律師代理聲請調解，且律師受送達之權

限未受限制者，送達應向其為之(民事訴訟法第132條本文參照)，是法院依法毋庸通知當事人到庭，無從知悉當事人之身分有無偽造等情事，附此敘明。

三、有關因應防範措施部分

- (一)按調解有無效或得撤銷之原因者，當事人得向原法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴。宣告調解無效之訴，應自調解成立之日起30日之不變期間內提起。民事訴訟法第416條及同條第4項準用第500條第1項規定分別定有明文。本件民眾得依上述規定，向法院請求救濟。
- (二)如調解有民法上無效之原因，當事人未於上開不變期間內提起宣告調解無效之訴，基於無效之法律行為係當然、確定、絕對無效之法理，應解為不因該不變期間之經過而成為有效，故當事人仍得主張其為無效(最高法院78年度台上字第417號判決意旨參照)。是民眾如有遭冒名成立調解情形，縱不變期間經過，仍得主張其為無效，向法院請求救濟。
- (三)為免日後再發生相類情形，本院將函請各法院受理之調解事件，涉及不動產所有權移轉登記者，遇有非本人到場時，宜向訴訟代理人確認是否為當事人本人親自委任，如有疑義，必要時得命當事人本人到場，以維當事人權益。

正本：監察院

副本：本院刑事庭

