數位安全中樞｜產權防護藍圖

奪回資產主導權：不動產防詐的三道防線



地籍、稅籍雙重預警×預告登記，
建構名下資產的終極防護網。

Gemini Notebook

防詐的核心，在於將防線大幅前推

The core of fraud prevention lies in significantly advancing the defensive line.

事後追查 (被動)



傳統迷思：「只要盯緊房子有沒有被過戶就好。」
➔ 發現時往往產權已遭移轉，追討困難。



事前警報 (主動)

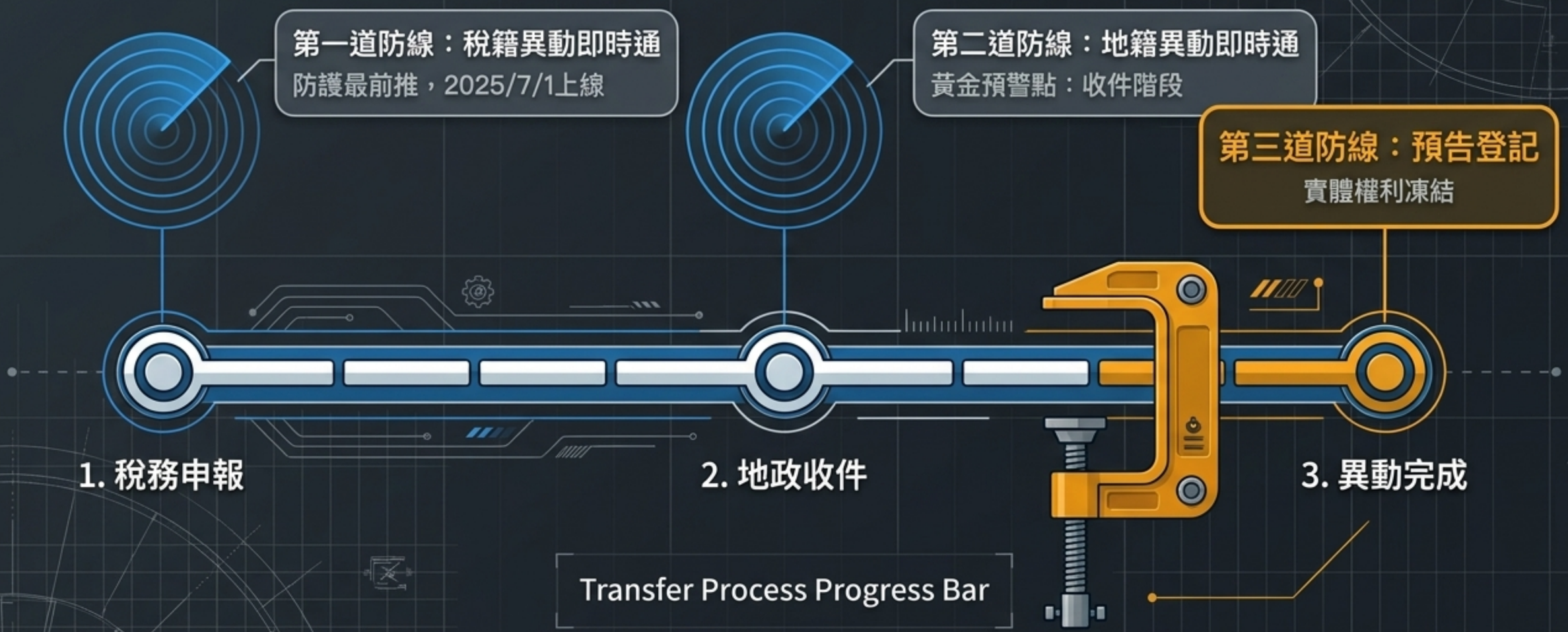


現代防護：「在異常程序發生的早期，立刻獲得情報。」
➔ 透過政府警報系統，在歹徒闇關途中直接攔截。



Gemini Notebook

攔截時間軸：三道防線如何精準佈署



Gemini Notebook

最外層雷達：稅籍異動即時通 (2025/7/1 上線)

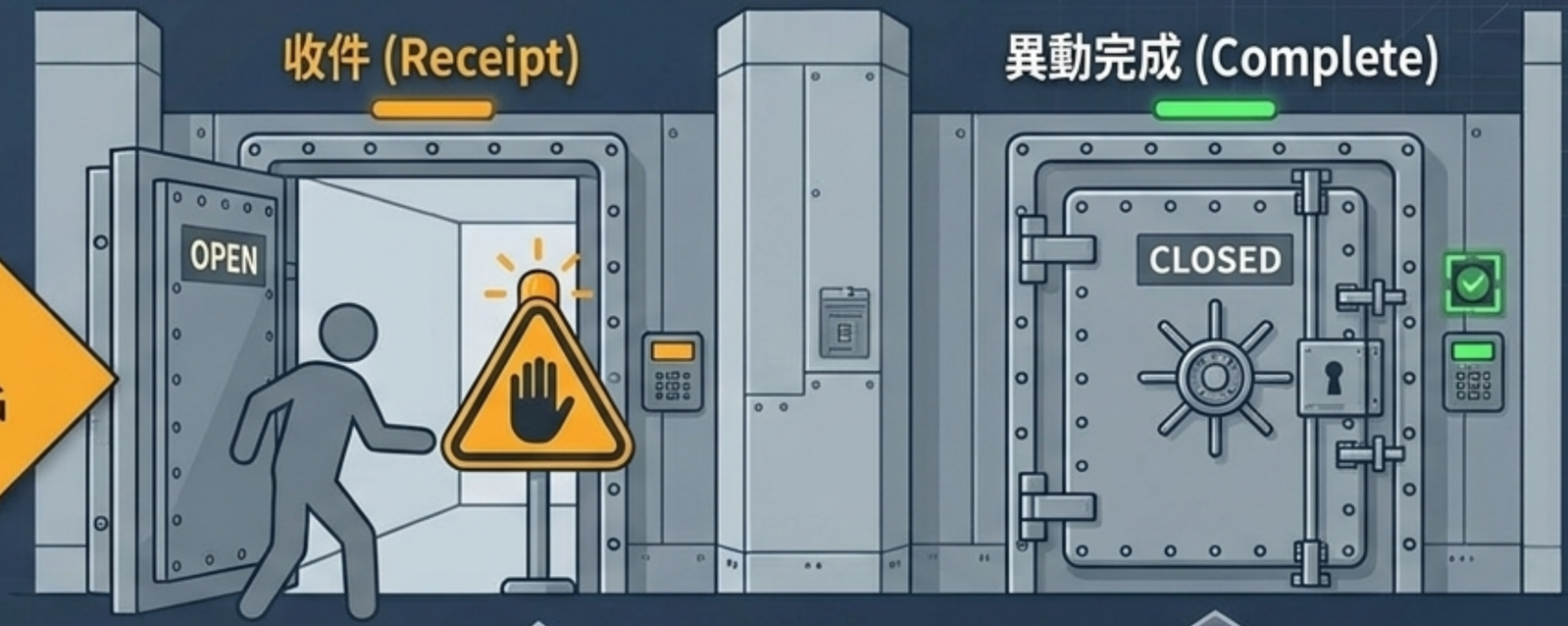


- **防護機制**：不動產移轉必經稅務申報。此系統將防護時間點推至「地政登記前」。
- **通知方式**：手機簡訊、Email、LINE推播。
- **戰略意義**：在歹徒踏入地政機關前，提早發出警報。

Gemini Notebook

內層雷達與黃金攔截點：地籍異動即時通

監控 12 項高風險異動 (買賣、拍賣、贈與、抵押權設定、查封等)。



預警意義：
收件≠已過戶

當地政事務所「收件」時，**產權尚未完成變更**。
若收到非本人申請的通知，您仍有**黃金時間向機關查證並阻斷程序**。

Gemini Notebook

警報觸發時的標準應對程序

即時通知服務是「預警工具」，收到異常訊息時請保持冷靜。



正確動作 ➡ 立即主動向地政/稅務機關查證，必要時尋求法律協助。

危險動作 ➡ 絕對不要點擊簡訊內的不明連結、不要聽從陌生電話指示匯款或提供個資。

Gemini Notebook

預告登記：從「預警通知」升級為「法律鎖定」



即時通 (預警雷達)

- 單純警示通知，不會主動阻擋行政程序。
- 免費、線上即可申請。



預告登記 (實體大鎖)

- 為保全特定請求權的登記制度。
- 限制登記名義人處分權利，未塗銷前，妨害請求權的處分原則上無效。
- 需具備同意書與印鑑證明。

LEGAL HOLD
SYSTEM SECURE

Gemini Notebook

破解迷思：預告登記並非「永久禁止買賣」



預告登記**無法排除上述新登記的效力**。是否適合辦理，應依實際法律關係向專業人士確認。

LEGAL HOLD
SYSTEM SECURE

Gemini Notebook

綜合診斷：三道防線防護矩陣表

防線名稱	系統性質	關鍵防護階段	申請費用
稅籍異動即時通	預警雷達	契稅/土增稅申報 (最前沿)	免費
地籍異動即時通	預警雷達	地政收件/異動完成	免費
預告登記	法律鎖定	限制處分權 (未塗銷前)	依規辦理 (需印鑑證明)

建議一般所有權人先從兩項免費「即時通」著手，建立雙重預警。

100

LEGAL HOLD
SYSTEM SECURE

Gemini Notebook

立即行動：免費佈署您的雙重預警雷達



準備憑證

準備自然人憑證、行動自然人憑證，或已註冊健保卡。

雙管申請

地政端：內政部地政司數位櫃臺(或臨櫃辦理)。
稅務端：地方稅網路申報作業網站(或臨櫃辦理)。

驗證啟用 (最關鍵) ⚠

務必完成 Email 驗證程序！
(須在期限內點擊信箱認證，服務才會正式啟用生效)。

LEGAL HOLD SYSTEM
Gemini Notebook

資產管理者的日常保全三大守則



定期確認聯絡資訊

善用雙重即時通，並確保綁定的手機與電子信箱隨時有效。



妥善保管核心文件

身分證件、印鑑及不動產權狀應分開且安全地存放。



遇異常，先查證

切莫恐慌亂陣腳，直接洽詢官方地政或稅務機關。

LEGAL HOLD
SYSTEM
Gemini Notebook

多一道防線，多一份安心



房產防詐，與其事後追查，不如事前建立警報機制。

守護一生心血，今天就登入「我的E政府」或數位櫃臺，開通您的不動產即時通防護網。

LEGAL HOLD
Gemini Notebook