實用指南 / 讀完就能開始整理

房產安全，從查證開始

六個常見情境．付款前檢查．異常處理

不要只靠熟人介紹、漂亮文件或口頭保證。每一步留一份紀錄，每次付款多一次查證，讓重要決定有依據。

這本手冊怎麼用
先讀與你最有關的一頁；勾選已完成項目。最後填寫準備表，把不清楚的地方帶到諮詢。

內容導覽
02 01 | 對方真的是屋主嗎？
03 02 | 印鑑證明與地政士怎麼看？
04 03 | 付款前，查這七件事
05 04 | 收到異動通知，怎麼辦？
06 05 | 借權狀、幫人擔保的風險

前往 O.F. Property 網站 →

01 | 對方真的是屋主嗎？

證件、權狀與印章，都需要交叉確認。

看近期登記資料，核對所有權人、標的與權利負擔。舊權狀或截圖不能代替當下查核。

代理人出面時，確認代理範圍、文件真實性與本人意願。需要時，使用自己查得的聯絡方式獨立確認。

明顯低價、要求立即付訂、拒絕查核或臨時改帳號，都是應暫停的訊號；單一訊號不等於已能判定犯罪。

不同文件互相矛盾時，不靠對方補一句話就放行。把問題列成清單，請承辦人說明並留存結果。

現在可以做

- ☐ 確認身分、標的及代理權
- ☐ 保留提供文件的日期與來源
- ☐ 不把驗證碼、帳戶密碼交給他人

待核對的資料：

_____

獨立查證結果：

_____

查核依據：登記規則（來源頁可點閱）

02 | 印鑑證明與地政士怎麼看？

印鑑證明不是交易安全保證書。

土地登記有身分與印鑑確認要求，也有法定免附印鑑證明情形。是否適用本人到場等方式，要由地政機關依案件確認。

即使有印鑑證明，仍須確認真實意思、代理權及交易條件。不要簽空白文件，也不要讓授權範圍超出本次目的。

選地政士時，確認可查證的執業資料、委任範圍、費用、交件方式及文件保管。由誰付費，不能代替釐清誰是委任人。

雙方意見衝突或權益不一致時，可尋求獨立意見。把「代辦登記」和「替我評估爭議」分清楚。

現在可以做

- ☐ 索取服務項目與費用說明
- ☐ 確認文件交付對象與收據
- ☐ 授權書寫明目的與範圍

承辦窗口 / 查證方式：

_____

我仍不懂的條款：

_____

查核依據：登記規則（來源頁可點閱）

03 | 付款前，查這七件事

看過房子，還不等於看懂交易。

一、出售者與權利：誰有權賣？代理是否有效？二、負擔：有無抵押、查封或其他限制？現有抵押不必然是詐騙，要釐清清償與塗銷。

三、面積與現況：登記、實際格局、增建及使用情形是否一致？四、占有：有無租客、借住者？何時點交？

五、用途：土地使用、建物用途與自己的使用需求是否相符？六、價格：比較條件近似的成交資料，不只看廣告總價。

七、金流：訂金、貸款、代償、過戶與尾款如何銜接？付款帳戶及撥款條件，須與書面約定逐項核對。

現在可以做

- ☐ 七項中任何不明之處先列待確認
- ☐ 帳號變更使用原有可信管道複核
- ☐ 保留契約版本與每筆付款證明

本案尚未確認的三件事：

_____

付款前由誰確認：

_____

查核依據：履保（來源頁可點閱）

04 | 收到異動通知，怎麼辦？

通知是提醒，不是自動攔截。

地籍異動即時通可協助掌握特定登記案件動態；稅籍異動通知補上相關稅務申報訊息。申請範圍與通知方式，以官方服務說明為準。

自己沒辦交易卻收到通知，先保留訊息。不要直接相信訊息內的陌生連結或要求付款的電話。

自行查找地政或稅捐機關的官方聯絡方式，確認案件編號、辦理階段與處理窗口。收件通知與登記完成不是同一件事。

涉及冒名或疑似詐騙時，保存證據並聯絡警察機關；是否需司法保全或其他救濟，應及時尋求專業協助。通知本身不會自動停止案件。

現在可以做

- ☐ 申請並維護有效通知資料
- ☐ 把可信聯絡人安排好
- ☐ 每次查詢記下時間、窗口與回覆

收到通知時間 / 內容：

_____

機關查證及後續處理：

_____

查核依據：異動通知、雙通知（來源頁可點閱）

05 | 借權狀、幫人擔保的風險

先問清楚：你到底承擔什麼？

只有權狀，通常不足以完成抵押設定；但與身分、印章、印鑑證明及簽署文件合併使用，就需要高度留意。

借款人、提供房產擔保的人與保證人，可能是不同角色。不要因為「錢不是我借」就認為房子一定不受影響。

最高限額抵押權的登記額，不等於此刻欠款餘額。確認擔保範圍、債權人、期間、實際債務與可能責任。

還清借款與完成抵押權塗銷，是兩件事。請取得清償及塗銷所需文件，再查核登記結果；文件遺失或遭冒用，應立即尋求處理。

現在可以做

- ☐ 拒絕不明借款與空白授權
- ☐ 看清所有簽名欄的身分
- ☐ 收妥清償與塗銷證明

我被要求簽署的角色：

_____

擔保內容 / 退出方式：

_____

查核依據：登記規則（來源頁可點閱）

諮詢前，先整理這一頁

你不需要一次準備齊全。先寫知道的，缺少的再補。

想詢問的主題 / 目前階段

_____

_____

房地所在縣市與大致情況

_____

_____

目前已有哪些文件（先列名稱即可）

_____

_____

已知期限 / 收到通知的日期

_____

_____

最希望釐清的三個問題

_____

_____

希望聯絡的方式與方便時段

_____

_____

本頁供自行記錄，不會自動傳送。初次聯繫先描述概要；身分證、印鑑證明、完整帳號等資料，請待確認用途與安全管道後再提供。

資料來源與下一步

查核日期：2026年10月23日。法規與個案條件可能變動。

土地登記規則｜第40、41、119、120條

臺北市政府｜認識不動產履約保證

內政部｜地籍異動即時通服務

我的E政府｜地籍與稅籍異動通知

以上為可點閱的官方資料；裁判僅供理解個案判斷，不代表所有案件結果相同。手冊依 O.F. Property 既有影片字幕重新編寫，已刪除配音贅語並修正過度概括的說法。

有房產問題，先把需求說清楚。
可從「問題類型、所在縣市、目前進度、希望協助事項」四點開始。是否受理、承辦人、服務範圍與費用，以後續確認為準。

網站與聯絡入口：land.oculusfontis.com
O.F. Property YouTube 頻道

下載本手冊不會自動把你的姓名或聯絡方式交給我們。若網站另設資料索取表單，應在填寫前說明用途及是否同意後續聯繫。