

國立暨南國際大學 — 租屋防詐宣導

一、租屋詐騙現況

近年租屋詐騙案件層出不窮，詐騙集團常利用租客急於找房的心理，以「精美裝潢」、「租金便宜」、「可先付錢優先看房」等話術誘使租客匯款，待收錢後即失聯。為協助民眾識破詐騙手法、保障財產安全，以下整理常見手法與防範措施，提醒校外租屋同學提高警覺！

二、常見租屋詐騙手法

1. 先付錢可優先看房

詐騙者聲稱房源搶手，要求先付「看屋預約金」或「預付定金」才能優先看房或保留房間。匯款後人間蒸發。

◆防範提醒：**看屋前不付款！**任何以「先匯錢才能看房」為由的行為皆為詐騙。

2. 加好友變投資詐騙

要求加 LINE 聯繫後轉發投資訊息、誘導匯款。

◆防範提醒：若對方談論與租屋無關內容或發送連結，立即封鎖。

3. 假房東真詐騙

冒充屋主或仲介，出示假權狀、盜用照片收押金或租金後失聯。甚至有租下日租套房後假裝房東出租。

◆防範提醒：要求出示**房屋權狀、謄本、授權書**等文件確認身分。

4. 一屋多租

詐騙者將同一房屋出租給多人，收多筆押金後消失。

◆防範提醒：簽約前確認**房屋所有權人與契約簽署人一致**。

5. 預付租金享優惠價

以「一次繳清一年租金可打折」等話術誘騙大額匯款。

◆防範提醒：**按月繳租最安全**，租屋入住前切勿提前繳長期租金。

6. 租屋詐騙 SOP 常見流程

- (1) 社群張貼高質感、低租金物件
- (2) 留 LINE 要加好友
- (3) 說房源搶手，要先付定金
- (4) 一次繳多月租金有折扣
- (5) 收款後失聯。

◆防範提醒：遇此流程任何一步都應懷疑是假訊息。

三、租屋防詐措施與自保原則

為避免遭受租屋詐騙，租客在找房、看屋、簽約及付款各階段，應遵循以下原則：

1. 不看房不匯款，先實地查證

- 租屋前務必親自看房，確認屋況與地點真實。在沒有實際看到房子之前，千萬不要付任何費用！
- 任何「先付款才能看房」、「看屋金」、「預約金」等要求都屬異常。

2. 留意租金與照片真實性

- 善用內政部實價登錄檢視，若租金明顯低於行情或附帶不合理條件（裝潢豪華、水電全包等），保持警覺。
- 使用 Google 以圖搜尋驗證物件照片真偽。
- 任何聲稱內部消息或特別優惠的資訊，要先行查證其真實性，不要輕信。不點擊可疑連結或附檔，防止釣魚詐騙。

3. 查驗房東或出租人身分

- 屋主：提供權狀或稅單。
- 仲介：出示營業員證照與授權書。
- 二房東：須有原房東同意轉租的文件。
- 若簽約人非房屋登記所有權人，確認其合法代理權限。
- 切勿在尚未確認房東(房屋所有權人)身分前付款。

4. 簽約後再付款，條款白紙黑字

- 所有金錢往來均應以正式書面契約為依據，並確保支付的每筆款項均取得正式收據或憑證。
- 契約需載明租金、押金、租期、修繕責任、水電計費等細節。
- 正式簽約後再支付押金與租金，避免僅憑對話紀錄。

5. 認清定金與押金的差別

- 定金：依《民法》第 248 條，為契約成立的推定，僅在確定承租後支付；租客反悔不退、房東反悔須加倍返還。
- 押金：於正式簽約時支付，作為履約保障，退租檢查後返還。
- 看屋前與簽約前皆不應支付任何定金、押金或看屋金。
- 謹記：「先看屋、再簽約、後付款」是安全流程。

6. 防詐五不原則

- 不看房不匯款
- 不提供身分證影本
- 不輕信超低租金與精美照片
- 不與可疑帳號往來（無頭像、無發文紀錄者）
- 不輕信自稱房東的人，務必查證身分

四、數位防詐工具與求助管道

- 善用 Whoscall 等 APP 辨識陌生來電或網站真偽。
- 使用「Google 地圖」或「地籍圖資網路便民服務系統」查核地址真實性。
- 地籍圖資網路便民服務系統：
<https://easymap.land.moi.gov.tw/W10Web/Normal>
- 撥打 165 反詐騙專線查詢可疑案件，或報警處理。

五、結語：提高警覺，安全租屋

租屋詐騙手法日新月異，民眾應保持警覺，任何「要求先付錢」、「價格過低」、「無法實地看房」的租屋資訊皆須懷疑。切勿因急著找房而輕信陌生人，善用查證工具、確認身分文件，並遵循「**不看房不匯款**」原則，才能保障自身權益。

六、房東防詐建議

- 將戶籍設於可接收郵件之地址，向地政機關申辦地籍異動即時通通知。
- 核對房客身分證件，防止冒用他人名義租屋。
- 依法報繳租金收入，並定期巡視出租物件，防止遭盜用為詐騙工具。
- 惡房客偽造假債權，房東房子慘遭法拍(影片)

<https://www.youtube.com/watch?v=795R1A71LKQ>



詐騙集團專門鎖定由房東自行出租、且無銀行貸款的房屋。他們會先確認房東是否將戶籍設在該出租房屋內，若確認無誤，便找來人頭向法院聲請法律支付命令，聲稱房東積欠一筆虛構的債務。

由於公文會寄送到戶籍地址，假房客便能攔截這些重要文件。若房東錯過 20 天的異議期，支付命令便會確定，詐騙集團可據此聲請強制執行，讓房東的房屋遭法拍。

以下是他們的**詐騙流程和獲利方式**：

1. 鎖定目標：詐騙集團專門找尋沒有設定抵押權（無銀行貸款）且房東戶籍設在出租房屋內的自用住宅。
2. 假意租賃：他們假扮成租客租下房子，並通常會配合房東不申報租金支出的要求，甚至不仔細看房就付租金以取信房東。
3. 製造假債務：詐騙集團會找人頭戶，向法院聲請支付命令，謊稱房東積欠他們一筆虛構的債務。
4. 攔截法院文件：由於法院的支付命令會寄到戶籍地，而房東的戶籍又在出租的房子裡，詐騙集團的假房客就能輕易攔截到這些重要的法律文件。
5. 錯過異議期：房東在不知情的情況下錯過了對支付命令提出異議的 20 天期限，導致支付命令確定。
6. 聲請強制執行：支付命令確定後，詐騙集團就能憑藉這份具有法律效力的文件向法院聲請強制執行，也就是拍賣房東的房產。
7. 從法拍款項中獲利：房子被拍賣後，法院會將拍賣所得扣除相關費用後，優先償還給債權人（也就是詐騙集團聲稱的債權）。這樣一來，詐騙集團就能從中獲取他們虛構的「債務」金額。

學務處 學生安全與生活輔導中心 關心您