

「保證獲利」有詐 須慎防

2020 年 01 月 31 日

【地產中心✓台北報導】儘管作法有爭議，但炒房無異是累積財富最快的捷徑，

《蘋果》記者親身報名體驗，在老師唱作俱佳話術、不斷為致富掛保證下，都不免興起「想變得跟老師一樣厲害」的念頭。專家提醒，正規的房產課程不會宣稱獲利，以避免日後糾紛，如有「保證獲利」這 4 個字，就應提高警覺。

其中主打「輕鬆買房、環遊世界」課程的女老師聲稱，可全額貸款、省下百萬元頭期款，「零元買房絕無違法問題」，只要參加要價 5.8 萬元課程，學習「議價技巧、實戰演練劇本」就能做到。結束後記者觀察至少有 20 位學員走向工作人員刷卡、報名。



課程結束後，有不少學員走向工作人員刷卡、報名。地產中心攝

記者暈頭一度想報名

記者在老師風趣口條講解下，甚至也興起「想變得跟老師一樣厲害」的念頭，加上現場報名氣氛熱絡，一度有不如報名看看的感覺，雖反映課程費用昂貴，但老師回應，「免費的最貴！要是 1 坪買貴 1 萬元，20 坪小屋你就至少買貴 20 萬元，我還能教你省下百萬元頭款，而且放心絕無違法。」

另場無本包租的課程，打出「報名付費課程後，可拿 10 萬元、15 萬元小額集資買法拍物件，轉手可再依比例平分報酬」，讓記者也有動心念頭。進一步詢問報酬率，老師表示，「通常 1 年內轉手，相報酬至少 30% 至 40%。」

房市達人 Sway 提醒，正規的房產課程通常都以內容為主，包括學術性的房地產知識、市場趨勢分析、買賣注意事項等，「不會宣稱獲利」，也不會「實際帶你進場」，因為風險太大，也能避免日後糾紛。若課程中聽到「保證獲利」4 個關鍵字，民眾就要有警覺心。

Sway 補充，有老師愛講「相信老師不會騙你」，但通常他所聲稱的內容都不會寫在合約裡，或最後跳票搞失蹤、以人頭登記規避責任等。另如「輕鬆讓你財務自由」、或像老鼠會等直銷概念的「找朋友一起來賺」等話術，可能非正派課程。

挑基礎房產學問課程

然而坊間有許多房產課程，屋比房屋比價平台創辦人葉國華認為，若是來自銀行、財經媒體、大型不動產業者所舉辦的課程，會較有保障，若是提到投資致富、零元買房等內容，「都是騙局居多。」

Sway 建議，應往基礎學問課程挑起，如大專院校學分班或不動產經理實務課程，

「投資前應先弄懂什麼是房地產，再談投資，而非老師叫你上車就跟著上車，而不教你背後分析技術原因。」

此外，參加課程時有幾種情況需特別注意，Sway 指出，如很多人參加可能是業者製造的假象、學員分享賺錢案例多是假的、現場不要簽任何文件，即便上課簽到也不要，避免不肖業者拿簽名另外合成變造成炒房人頭。

天時地利不動產總經理張欣民表示，除事先搜尋老師經歷跟評價外，最重要還是挑選正確且具實用觀念的課程，藉此了解房地產運作生態，而非投資炒房，因這些投資課程多藏話術陷阱，遊走法律邊緣。

張欣民以自己在士林社區大學教授房地產買賣為例，遇到學員詢問高報酬的海外投資物件時，會向學員解釋「高報酬通常也伴隨高危險」，包括國外政策和當地仲介，都存在投資或詐騙風險，提醒民眾參加投資課程不能僅看單方面報酬，同時也該衡量整體風險。

參加房產課程注意事項

參加心態 ➡ 先瞭解房地產基本觀念，再談投資

課程內容 ➡ 應選擇房地產基礎學問，如查找實價登錄、簡單估價能力、自備款或房貸估算等

主辦單位 ➡ 挑大專院校學分班或銀行、財經媒體、大型不動產業者所舉辦的課程

現場狀況 ➡
•若有學員分享賺錢案例，不可盡信
•不要隨意簽署任何文件

資料來源：《蘋果》採訪整理

