

炒房課程 宛如直銷大會 遊走法律邊緣 Sway：風險不會跟你講

2020 年 01 月 31 日

【地產中心✓綜合報導】物價攀升、薪水不漲，讓標榜賺快錢的炒房課程如雨後春筍般出現，只要花 2.8 萬~4 萬元加入會員，就能獲得老師獨門心法，獲利出場。《蘋果》參加 2 場房產課程，老師除在台上唱作俱佳，還送機票、現金，並安排學員上台分享賺錢經驗，現場熱絡如直銷大會，手法卻遊走法律邊緣，大鑽法律漏洞。



法拍分享會邀請民眾一起加入投資、共同登記持分，獲利後按比例分配。「無本包租」課程在教民眾當二房東，賺中間價差套利。地產中心攝

去年 12 月間，《蘋果》陸續參加 2 場房地產課程，第 1 場主題是「無本包租」，繳交 200 元入場，全程禁止錄音錄影。現場聚集約 40 人，年紀約在 30 至 40 歲間，上課的王老師自稱在大學教統計，言談風趣，還送機票或發財金 200 元。課程內容教民眾當二房東，他直言，「包租代管市場沒老大，政府也支持做二房東，大家接政府案子，政府幫你打廣告。」藉開發房東簽約轉租物件，賺中間價差套利，「不買房也能創造數十萬元的被動收入。」

鼓吹日租被抓僅輕罰

課程遊走法律邊緣，鼓吹日租套房，老師問：「知道日租違不違法？」接著解釋，日租是違法，但他舉自己在西門町租 20 間物件，1 間可賺 6 萬元，1 個月共賺 120 萬元，「知道我被罰幾萬元？15 萬元，但沒有關係！」他進一步說明，被抓到第一件事是到北市觀傳局報到，他當時懇求「可以給年輕人一次機會嗎？」結果輕罰 9 萬元，還能分期付款。課程到尾聲時由另一位主持人上台介紹付費課程，亮出價值 8 萬 8800 元「包租必勝實務班」，現場報名 1 次付清價 3 萬 9800 元，加送價值 2 萬 9800 元的「一對一專屬教練班」，可找老師一起看物件、親自談價。工作人員解釋，「二房東的獲利方式除開發房東轉租外，也包括裝潢找銀行貸款，賺取出租利差。」

二房東非同包租代管

然而當「二房東」和「包租代管」屬截然不同，社團法人台灣物業管理學會副秘書長郭紀子表示，二房東只要取得大房東同意即可，但要執行包租代管業務，必須取得租賃住宅管理人員資格證書，到合法的包租公司工作，若沒有證照卻執行業務，最高罰款 5 萬元。郭紀子指出，市場餘屋量大，對包租代管業者來說已相當競爭，「何況是兼職的一般民眾」，在開發物件上，很多房東認為自己出租就行，不願意讓二房東多賺一筆，且若閒置沒找到房客，二房東還要自行承擔包租成本。

此外，經營日租套房風險不少，郭紀子舉例，包含房客管理或公共安全等，如輕生、開毒趴等，除了罰款，主管機關並得採取斷水斷電，或立即結束營業之措施，「費用都由該違法經營者負擔。」

《蘋果》參與第 2 場課程為法拍分享會，2 小時課程收場地費 200 元，共 5 人參加，上課的吳老師為房屋仲介，前半小時課程他多敘述「負三代」翻身經歷，直到進入代標公司當業務，「第一次入手法拍屋就賺 26 萬元。」他表示，「法拍永遠都有貨，1 年總交易量上看 400 億~500 億元，且價格你自己決定。」並宣稱只要加入他的團隊，能一起投資、共同登記持分，獲利出脫後按比例分配，課程原價 7 萬 5000 元，特價只要 2 萬 5800 元。吳老師舉例，假設底價 2000 萬元物件，保證金 2 成、400 萬元，標到後的裝潢預算約 500 萬元，學員可認領最低 1 股約 15 萬元，號稱報酬率有 30~40%，等於出售後最高可分回 21 萬元，淨賺 6 萬元。

不具名法拍業者指出，「為什麼要分給別人賺呢？感覺是自信不夠，否則幹嘛用合夥方式呢？」並認為學員們多半是想賺錢、卻不懂房產知識的初學者，建議應親自多做功課，不要盲目聽從老師所報的明牌，就像知名炒房大戶「帥過頭」過去標榜的集資買房，「只是把中古屋換成法拍屋」，十分考驗領頭羊的眼光。

最後多邀付費當會員

觀察《蘋果》去年共參加過 4 場不同主題的房地產課程，內容清一色是解說房產市場趨勢、老師炫耀自身經歷，讓學員分享賺錢經驗，然後邀請參加者進一步付費報名成會員，才能獲取更具體資訊，儘管操作手法含糊帶過，仍吸引不少人躍躍欲試。對此，房市達人 Sway 提醒，炒房課程只說優點不講風險，如找學員集資買法拍屋，房價漲時大家賺，但房價跌時若無法順利轉手，「還要分攤房貸，這些風險在課堂上都不會跟你講。」



活動最後通常是要會員付費加入進階課程，現場付清甚至有優惠。圖為示意畫面。林琨凱攝專家建議應從房地產基礎學問課程學起。林琨凱攝

【炒房課程 SOP】

- ★課程形式：零元買房、無本包租、法拍分享、新屋議價等
- ★鎖定對象：30~40 歲、對房產有興趣但資金不足的民眾
- ★場地費：200~300 元
- ★課程內容：
 - 解說房產市場趨勢、老師自身經歷、學員分享賺錢經驗
 - 最後都會邀請參加者付費報名會員 / 入會費：3 萬~8 萬元不等
- ★暗藏陷阱：投資方式鑽法律漏洞，鼓勵學員集資，對於可能的罰款、刑責及賠錢等風險輕描淡寫或不提

資料來源：《蘋果》採訪整理