

金管會揪出零元炒房團！ 20 名投資客勾結建商、代書、二銀行涉案

2022-01-19 02:04:07 經濟日報 記者廖珮君／台北報導

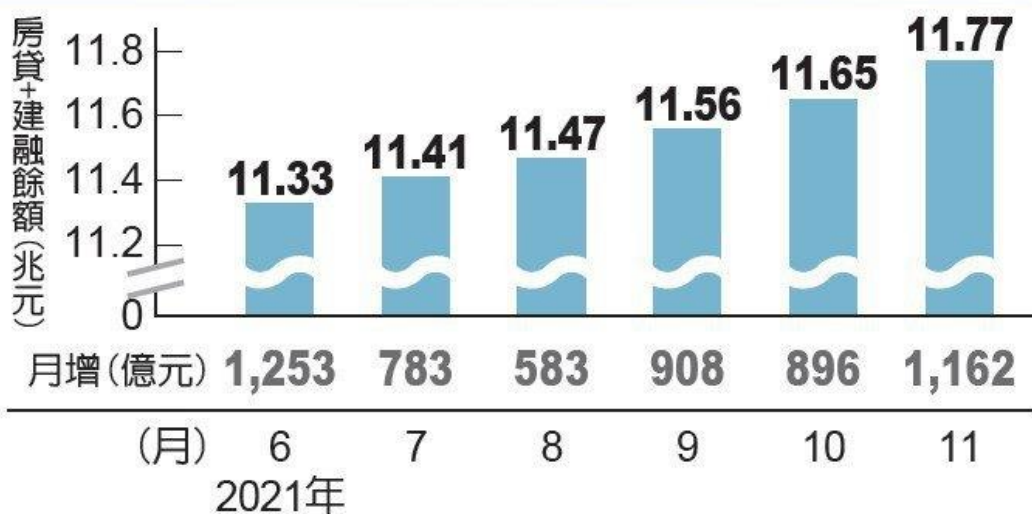


金管會昨（18）日表示，有 20 名投資客透過理財課程，組成「零元炒房團」向銀行融資買房，貸後資金由同一個代書代理提領大量現金繳房貸，涉案銀行共有兩家。記者王昭月／攝影

金管會昨（18）日表示，在金檢時發現，有 20 名投資客透過理財課程，組成「零元炒房團」向銀行融資買房，貸後資金由同一個代書代理提領大量現金繳房貸，涉案銀行共有兩家，一家較為嚴重，不排除開罰。

2020 年市場出現「江媽媽」理財講座，以低頭款並可跟建商無息借貸為號召，誘導民眾跟銀行融資買房，引起金管會注意並介入金檢。金管會發現，由江媽媽領軍共 20 多名投資客透過勾結建商、代書、房仲組成「零元炒房團」並大鑽銀行進件、徵授信漏洞炒房，已有一家銀行被檢查局出示「查核意見」，恐遭銀行局開罰。

國銀整體房貸+建融餘額



資料來源：金管會

據透露，該家銀行是中型民營銀行，以土建融業務為主，從 2020 年就有承做「江媽炒房團」的房貸案，總貸款約近 3 億元，主要貸款坐落地都是在雙北地區，至今繳息仍正常。

「這江媽炒房團的手法，就是甚麼都是假的、只有房子是真的」，檢查局官員說，包括房屋買賣契約、所得資料等都是假的，也利用人頭帳戶。

據了解，由江媽跟建商勾結，用不實買賣契約拉抬銷售建案，再安排代銷、投資客介入並引進人頭戶向建商買房、再拉抬房價，隨後部分借戶用房子抵押再跟銀行增貸，貸後資金由同一個代書代理領現金匯款到建商替借戶繳購屋款。

之後借戶房貸利息更由第三人透過網銀轉帳、存入不同借戶帳戶供繳納本息，顯示這些借戶都是人頭戶。

檢查局副局長張子敏昨日表示，一開始是發現某一代書提領現金異常，認為銀行防制洗錢沒做好，抽絲剝繭後，發現這名代書竟是幫客戶匯款到建商繳交購屋款，整案才爆發。

張子敏說，投資客利用理財課程誘導民眾組成共 20 人炒房團，並以其中一人住所為「房仲對保中心」，讓銀行員上門受理客戶申貸並對保，且有同一天多人申貸的情況。

檢查局發現，炒房團有四大手法，一是以不實買賣契約拉抬建案行情，二是隱藏身分及虛偽所得收入，三是共同籌資及利用人頭戶買房，四是增資周轉金作為購屋資金使用。

該官員說，就金檢來看，這家中型民營銀行從進件到徵審都有缺失，如進件來源通路屬房仲業者，沒有建立考核機制，且不動產買賣價偏離市場卻沒有納入警示指標加強查核。

至於徵審及增貸用途缺失，包括借戶所得來自建商、或報稅清單沒有所得來源，銀行也沒有加強審查身分和財力資料，甚至對房貸戶再給增貸理財貸款，變相增加核貸成數。