

# 詐騙高峰期到來！一招讓你「房財兩失」 專家指不動產買賣有兩大風險

農曆年前是詐騙高峰，無論是領了年終想買房的上班族，還是打算變現資產好過年的屋主們，務必要提高警覺，小心買賣不成，還讓自己成為詐騙集團的大肥羊。專家提醒，房屋買賣動輒上千萬，容易成為有心人的詐財目標，若想在交易過程守住荷包，有兩種風險不可輕忽！

## 風險一：假買方夥同代書詐財 屋主受騙「被過戶」

永慶房屋客法部資深經理陳繼先表示，房市詐財手法日新月異，多數人房屋買賣經驗少，容易成為詐騙集團的詐財目標。詐騙集團為了取信於民眾，還會聯手代書、律師等專業人士，民眾身邊若無可靠的專業人士把關，可能在短時間內損失巨額財產。

陳繼先舉例，曾有屋主賣房時，不幸遇上由詐騙集團偽裝的買方，詐騙集團為了取信於屋主，不只一次給付高額訂金，展現誠心購買

的假象，還謊稱有熟識的代書可協助擬定合約、規避「稅費等不實話術，讓屋主放鬆警惕，在簽約後就交出權狀及印鑑。

此時，詐騙方就能請同夥代書辦理過戶，再抵押給私人借貸，或是假借屋主名義私下轉賣，接著再拒付尾款，導致屋主收不到賣房尾款又難追討回房子，成為「假買房真詐財」的受害人！

若想避免房子在過戶後收不到尾款的窘況，陳繼先建議，民眾賣房時，應挑選「評價優良的誠實房仲業者」與「第三方的公正代書」幫忙把關，才能保障房屋交易安全，降低受騙風險。

風險二：善用履約保證好處多？信託專戶保管才安全

除了上述假買房真詐財手法，陳繼先提醒，房屋買賣總價高，確保交易完成前的買賣價金安全也很重要，他建議，買賣雙方應簽訂

「價金履約保證」，不論是訂金、簽約款還是尾款都交由第三方銀行保管，直到交屋後，銀行才會將款項支付賣方，相當於「一手交屋一手交錢」的安全機制。

陳繼先表示：「如此一來，在價金履約保證下，雖然賣方無法在買賣手續完成前，提早使用買方已給付的價金，但好處是能保障交易過程中的潛在風險，並確保尾款支付的安全！對買方來說，也能避

免在支付訂金等買賣價金給賣方後，賣方卻人間蒸發、捲款失蹤。」

值得注意的是，陳繼先提醒，買賣價金必須匯進銀行「信託帳戶」保管，才能保障專款專用，不需擔心買賣價金因個人因素被法院查封。他說明，曾有消費者經由建經公司簽訂價金履約保證，沒想到款項只是匯入建經公司的公司帳戶保管，慘遭有心人不當挪用，還要打官司才能拿回辛苦存下的購屋金。也有可能因為建經公司管理不當，致使公司帳戶遭法院查封或假扣押，所有買賣價金也無法馬上取回，而影響房屋買賣進行。因此，民眾簽訂價金履約保證時，買賣價金需由「信託帳戶」保管才安全，切莫大意！