

2023-06-12 17:41

不動產詐騙案轟動全台！專家揭「風險及自保之道」

#政策#不動產詐騙#假買房#沈代書案#2018年

好房網 News 記者林和謙 / 台北報導

地政士是保障不動產交易安全的守護者，但有鑑於近年來發生「假買房，真詐騙」事件，突顯出委託單一地政士可能面臨的交易風險。專業房仲地政士、不動產講師邱明芳指出，全台大為轟動的不動產詐騙案莫過於 2018 年的「沈代書集團詐騙案」，一夥詐騙集團，結合了仲介、地政士、假買方一起分工合作行騙，就是有名的沈代書案。

邱明芳表示，沈代書集團刻意玩弄文字漏洞及合約的法律遊戲，在合約上做手腳，專挑房屋本身無貸款且自售的屋主，詐騙集團捉住賣方急於求售的心理，看準賣方不會細讀密密麻麻的買賣契約書，簽約時先支付 1~2 成價金，取得賣方信任後，即辦理房地過戶，利用時間差快速過戶，過戶後除向銀行借款外，又立即向民間抵押借款，貸到款項後毀約不付尾款落跑，導致後來賣方既收不到尾款，也找不到買方，銀行催繳不成，落入法拍。

邱明芳指出，屋主最大的風險，來自房產是沒有房貸，也就是沒有抵押權設定的狀態。屋主為了節省仲介費用，選擇自售，沒透過品牌仲介或自己熟識的地政士來辦理後續流程，那簡直就是詐騙集團眼中的肥羊！該案買賣合約書內容明顯有陷阱（例如買方可於簽約或用印後迅速自行前往地政辦理過戶等），利用一般民眾不一定會逐條審視條約內容或房地產與法律知識較不足，造成過戶後買方能利用合約做法律戰拖延。

邱明芳說，本案最重要的關鍵人物仍在沈代書這角色，一般而言，地政士不管是法律上或道德上都應是為了恆平雙方利益的善良管理人，而沈代書從頭到尾以買賣契約書內容都已經雙方同意蓋章，表明自己是依照契約內容執行無違法，完全推卸責任。

邱明芳表示，以正常的不動產交易流程來說，過戶前，地政士一定要確認買方款項的支付方式，若買方不貸款，完稅後尾款需全數繳入履保專戶；如需貸款，則必需等銀行貸款確定後才送件。沈代書案買方只付簽約款，尾款未付即約定賣方交付權狀及印鑑證明給買方過戶，正常地政士不會這樣做，買賣案件正常約 1 個半月左右就能完成過戶，此種詐欺案件拖延了 3 至 4 個月，明顯有問題。

未申請履約保證專戶，只有申請銀行價金保管，風險控管明顯不足。邱明芳指出，目前國內提供成屋履保服務的機構，大致可分為：一、金融機構。二、建築經理公司（俗稱建經公司）；差別在於金融機構價金信託契約書是由地政士自行準備的，而建經公司的履保合約書是建經公司所提供符合內政部版本的制式合約書。沈代書事件的契約屬於第一種，買賣契約是由地政士自製的，銀行不會去審查合約內容。如遇有心人士，完全無任何保障機制，風險控管明顯不足。

針對本案，邱明芳建議對應方式：

一、「詳閱買賣契約書內容」

提醒民眾，為了避免類此詐騙事件再度發生，於買賣不動產時，千萬記得「簽約心急是大忌」，除了慎選合法且信任的仲介業者以及地政士外，也可找律師協助簽約。簽署買賣簽約時應閱視內容，若擔心，可找信任的地政士或律師陪同審查合約，以避免落入陷阱。

二、「採用雙地政士制」

若非透過仲介買賣，民間交易習慣為買方支付代書費用時，由買方指定地政士。建議賣方自行找一位地政士協同辦理。雖然會支出地政士費用，然而此筆保障交易安全的費用實在不能省，以免因小失大。由買賣雙方各自聘請的地政士相互監督制衡，並對自己的雇主負責。目前各縣市地政局已積極推動「雙地政士」制度，希望不動產買賣在交易過程中，買賣雙方能夠各找委任自己信任的專業地政士，共同來參與不動產的所有買賣流程，使不動產買賣雙方權益都有保障。

三、「地籍異動即時通服務」

房屋買賣所涉及的法令及專業知識相當廣泛，交易過程中一不小心，很可能就會掉入詐騙集團的陷阱裡。因此建議民眾，善用內政部推出的「地籍異動即時通服務」，所有權人名下的不動產，如有移轉、設定抵押、書狀補給、查封或假扣押等情事，當地政事務所在辦理「收件」及「異動完成」時，系統會分別以手機簡訊或電子郵件通知登記名義人，如此，民眾就能立即掌握不動產權利異動的資訊，確保自身財產權益。此服務申請管道分為臨櫃及網路申辦，臨櫃申請方式請洽各地「地政事務所」諮詢。

邱明芳表示，使用「履約保證契約買賣」以及「雙地政士制」相互監督制衡，再善用「地籍異動即時通服務」，必能安全出售房屋，保障交易安全。沈代書案是地政士、仲介及買方通通都是同一夥的詐騙集團，專門針對沒有設定抵押權的賣方，基本上頂多拿到簽約款而已，使用不動產買賣價金信託也沒用，而且可能更慘，連簽約款都無法很順利地拿到（按照正常程序是要買方同意才能撥款，不然就要催告及訴訟），用履約保證還要等打幾年官司，看信託方會不會賠。此外，賣方在簽不動產買賣契約書之前，先去銀行貸款，這樣子賣方起碼貸款金額及簽約款都已經拿到手了，即使詐騙損失金額也會變得很少，而且詐騙集團通常也不會挑這種利潤低的物件來詐騙。