

媒體報導-假買屋 真詐財

(詐騙預防及因應作為)

107.9.17 臺中市政府地政局

一、案情簡述及分析

前黑澀會美眉薔薔的父親(林茂樹)6 月份在網路上自行賣屋，被詐騙集團鎖定，致房屋差點被過戶到買方名下，而召開記者會揭穿這個詐騙集團，造成賣屋民眾人心惶惶，怕遇到同批詐騙集團，而造成一輩子的心血泡湯。

經查臺北大同區「中華地政士事務所」實際負責人陳國帥，涉嫌佯裝買房，並用「人頭(林俊誠、朱克立)」購屋，支付房屋第 1、2 期款後，積極要求過戶，詐取賣家房屋，取得產權後立即用房屋向私人(民間借貸業者)抵押借款，換取大筆現金，檢方已依串證、反覆實施等理由於 107 年 9 月 6 日帶回沈姓地政士、朱姓人頭等 10 人，並扣押 11 間房屋，此房屋詐欺案至少有 13 名受害屋主。

(一) 詐騙過程及手法

1. 搜尋物色可下手的房屋，房價在 2,000 萬元左右，無設定抵押，屋主自售。

(1) 高價屋恐有貸款，低價無利可得，鎖定房

價 2,000 萬元左右為其目標。

- (2) 未設定抵押房屋，大多數屋主不缺錢，易失戒心。此外，未抵押房屋，於詐騙後可立即設定抵押，換取大筆現金。
- (3) 屋主自售者，因所有權人不諳交易程序及買賣契約條款內容，而易受騙。

2. 買方姿態低，易見獵心喜，衝動賣屋

- (1) 詐騙集團扮演買方，看一、二次屋就決定要買，對屋況也沒甚麼特別要求。
- (2) 出高價，迅速支付購屋頭期款，讓賣方易卸心防。

3. 利用人頭扮演買方，輪流與不同賣方簽約，並由買方指定地政士及買賣契約書

- (1) 詐騙集團要求賣方(受騙人)使用買方提供的不動產買賣契約書(含有損害賣方權益之契約條款)，簽訂買賣契約。
- (2) 賣方不疑有他將所有過戶文件交給買方指定的合法地政士，該名地政士再將文件交由買方自行辦理過戶，在賣方不知情的狀

況下，房屋所有權就在 5~7 天就過戶完成到買家名下。

4. 買賣契約未依「簽約、完稅、用印、交屋」流程履行

- (1) 利用契約不平等條款「雙方依約繳清稅款後(即完稅)，買方即辦理移轉登記過戶，並應於稅單核下後 15 日內支付本期價款」，要求賣方提早過戶，此與一般交易習慣不同(如果以貸款 6 成來說，一般交易流程如下，請參考：簽約金給付 1 成、用印款 1 成，完稅款 2 成，再取得銀行核撥證明後，受託地政士才會辦理過戶，並在過戶後 3 日內貸款撥付、交屋)。
- (2) 買方支付 2 成款項後，剩下 8 成尾款會故意約定簽約後 3~6 個月才交付，集團利用這幾個月時間向私人(民間借貸業者)融資，換取抵押借款，取得錢後，買方電話就失聯。
- (3) 利用契約不平等條款「雙方同意由買方自行辦理相關移轉事宜並申報實價登錄」，由買

方自行辦理過戶，與實際一般交易習慣，由雙方共同委託或各自委託合法地政士辦理過戶不同。

5. 未使用履約保證機制

詐騙案之不動產買賣契約使用「價金信託」而「非履約保證機制」，不動產契約條款約定，透過銀行辦理「價金信託」，而非透過建築經理公司辦理履約保證機制，提高不動產交易風險。

(二) 與正常購屋流程相異處

1. 使用買方提供契約書

使用買方提供之不動產買賣契約書簽約，契約條款限制賣方權益，並約定由買方自行辦理過戶，讓賣方在不知情的狀況下，房屋就被過戶到買方名下。

2. 未委託地政士辦理過戶，卻由買方地政士保管過戶文件

買賣契約成立生效後，有關登記事宜，一般由買賣雙方共同申請辦理或協商指定地政士辦理一切產權過戶手續。

本件詐騙案買賣雙方僅透過地政士簽約，未委託地政士辦理過戶，卻將賣方提供印鑑證明、權利書狀及買方簽約時開立的商業本票，全部交付給買方地政士保管。

3. 貸款不找金融機構

不透過銀行辦理貸款，反而尋找利息較高的私人(民間借貸業者)抵押借款，未經銀行信用調查及對保過程，增加交易風險。

4. 尾款交付期限延長

尾款交付期限故意約定簽約後 3~6 個月，造成不動產已過戶，而買方依約尚無需支付尾款的權益不對等情形，詐騙集團更利用此段期間，向私人(民間借貸業者)抵押借款。

二、涉本局業務分析

(一) 不動產登記業務部分

詐騙集團利用不動產登記的絕對效力，騙取賣方權利書狀及印鑑證明，在未付尾款的情形下，辦理過戶再設定抵押權，取得抵押借款，令賣方求償無門。

(二) 地政士管理部分

詐騙集團透過合法地政士來取信賣方，引誘賣方簽訂權利不平等的「不動產買賣契約書」，地政士又將其保管的權利書狀、印鑑證明逕交付買方自行辦理過戶，影響不動產交易安全甚鉅。

(三) 不動產經紀業管理部分

本案詐騙集團，大多以自售屋主為詐騙對象，惟有部分案例係向不動產經紀業借用場地簽約，藉以取信部分被害人，施行詐騙行為。

三、預防詐騙及因應作為

(一) 民眾自保作法

1. 透過合法業者辦理

避免自售、自買不動產，最好是透過合法不動產經紀業仲介，與辦理不動產交易，相關合法業者可透過政府部門建置系統查詢合法地政士及經紀業，查詢網站-內政部不動產資訊平台

(<http://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0401.aspx>)

2. 運用雙地政士制度

為維護不動產買賣雙方權益、保障交易安全，買方

與賣方可各自指定合格承辦地政士，不論簽約、用印、完稅、付尾款交屋結案等過程，雙方地政士皆需到場作業方式，稱為「雙地政士制」。

(二) 本局因應作為

1. 宣導民眾使用「地籍異動即時通」

可向本市各地政事務所申請「地籍異動即時通」，轄區內名下所有不動產如有買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、書狀補給及抵押權設定登記等異動案件，原所有權人可透過手機簡訊、電子郵件方式即時通服務，即時接收不動產權利異動訊息，隨時掌握不動產異動情形。

2. 地所建置詐騙名冊及合法地政士名冊

於地所櫃台及收件人員電腦系統，建置合法地政士名冊及詐騙名冊，分別提供民眾查閱，及讓地所收件人員掌握警剔名單。

本局轄區各地政事務所除依法審查、登記外，應加強防弊措施提高警覺，遇有可疑案件多一份用心，瞭解申請人原意，進行管控以周全交易安全。

3. 宣導不動產買賣契約簽訂前、時、後策略

(1) 簽約前

宣導民眾，增加買賣房屋常識、了解買賣正常程序及官方版成屋買賣契約書(參考內政部房屋買賣須知及內政部買賣定型化契約書)。

(2) 簽約時

a. 選擇自己信任的專業合法仲介業者或地政士

本案詐騙標的均為屋主自售及買方要求使用自己委託的地政士，並使用買方準備的契約書。建議屋主出售不動產時，應委託認識或自己信任的房仲業者或採取雙地政士機制，透過專業業者協助過濾買方及交易程序，以保障自身權益。

b. 詳閱買賣契約內容

本次詐騙癥點在於契約未保障賣方權益。建議民眾使用內政部版成屋買賣定型化契約書，避免自身權益損失。

c. 建議辦理履約保證

目前不動產交易市場，為保障買賣金額及不

動產如期交付，由公正第三方機構透過履約專戶執行價金收受及撥款，同時監督雙方辦理付款、產權移轉等程序，建議賣方如有疑義，可要求買方辦理履約保證。

d. 不輕易提供印鑑證明

現行交易，賣方尚須提供印鑑證明，應確認買方貸款已核貸並完成對保，簽好撥款同意書時，再提供印鑑證明，最好係由本人陪同地政士親至地政事務所辦理過戶。

(3) 簽約後

a. 簽約後尚未移轉，發現受騙

賣方尚未辦理移轉至買方名下，至地政機關說明原因(表明遇詐騙並有私權糾紛)，阻斷移轉。

b. 已辦移轉，發現受騙

若已移轉至買方名下，但尚未向錢莊借錢及設定抵押時，建議賣方可速到地政機關說明遇詐騙，並請地政機關將本標的(地號、建號)列為警示帳戶。

此時如買方設定私人抵押，地政機關會通知賣方至地政事務所，賣方則可依設定契約書主張買方違法，向地政機關表明私權糾紛，並速向司法機關提告，請求返還房屋。