



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

【地政講堂】

# 房屋買賣

# 詐騙陷阱

主講人：黃泓勝律師



黃泓勝律師事務所

# 黃泓勝律師



- 假買屋真詐財自救會委任律師

01.

不動產交易流程

03.

如何預防受詐

02.

詐騙類型與案例

04.

被騙了怎麼辦

# 01. 不動產交易流程

## 專業人士

評估物件與議價

房屋仲介

簽訂買賣契約書

地政士(代書)

交易安全機制

(一) 價金信託-銀行

(二) 履約保證-建經公司

付款、過戶、交屋

# 找律師??

# 出事了!!



律師法21條2項：律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記、移民、就業服務及其他依法得代理之事務。

# 價金信託 VS 履約保證



## 價金信託

銀行依信託及買賣合約保管，  
並於不動產過戶後支付價金



## 履約保證

依建經公司指定流程辦理，  
確保房屋過戶及價金支付

# 02. 詐騙類型與案例

## 何時會被騙

### 評估物件與議價

- 積極欺騙
- 消極隱瞞
- 美好願景、非重要  
不構成詐欺解約

### 付款、過戶、交屋

### 簽訂買賣契約書

- 賣方被騙：未過戶就被設定抵押權  
貸款或屋款被挪用  
未付尾款卻被過戶並設抵押權

期款別	買方應支付賣方金額	買賣雙方應同時履行之事項	備註
訂金	新臺幣 X 萬元整	於簽訂本契約同時由買方支付本期價款。	
簽約 用印款	新臺幣貳佰壹拾萬元整	雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款。	
完稅款	新臺幣貳佰壹拾萬元整	於土地增值稅、契稅稅單核下後，雙方依約繳清稅款後，買方即辦理移轉登記過戶，並應於稅單核下後十五日內支付本期價款。	
尾款	新臺幣壹仟陸佰捌拾萬元整	<input checked="" type="checkbox"/> 賣方無貸款時，買方於辦妥移轉登記過戶後，於銀行貸款完畢、尾款交付日前支付本期價款並同時辦理交屋。 <input type="checkbox"/> 賣方有貸款時，由買方向銀行貸款時授權貸款銀行以貸款額度內代為清償。	

### 條 抵押及貸款處理

- 一、買方預定以本約標的供擔保貸款新臺幣壹仟陸佰捌拾萬元整，以給付價款，賣方應配合買方辦理銀行貸款之相關事宜，並依下列約定辦理貸款及付款事宜：
- (一) 買方應於交付簽約款同時，提供辦理貸款必需之文件，由地政士協助買方辦理相關事宜。
  - (二) 核定貸款金額少於尾款金額時，應依下列方式處理：
    - 1、買方應於尾款交付日前，以現金一次補足予賣方。
    - 2、因可歸責於買方事由致貸款無法獲准時，買方應於受通知日起三個月內以現金一次付清或經賣方同意設定抵押權分期給付。
    - 3、因可歸責於賣方事由致貸款無法獲准時，買方得訂相當限期催告排除，逾期如未排除視為賣方違約，應負本約之責任。



# 02. 詐騙類型與案例

## 何時會被騙

### 評估物件與議價

- 積極欺騙
- 消極隱瞞
- 美好願景、非重要  
不構成詐欺解約

### 付款、過戶、交屋

- 買方受詐：付了錢卻無法過戶  
屋主抵押權無法塗銷  
房屋有瑕疵

### 簽訂買賣契約書

- 賣方被騙：未過戶就被設定抵押權  
貸款或屋款被挪用  
未付尾款卻被過戶並設抵押權

還要小心**高額違約金**

## 違約罰責

- 一、買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金。
- 二、賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方除應將已收價款退還外，並應同時賠償與已收價款同額之違約金。
- 三、如因一方違約致本契約解除，雙方應無條件配合辦理回復原狀手續，並由可歸責之一方負擔有關稅費。
- 四、各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款萬分之一計算遲延利息予他方。

## 0.3 如何預防受詐



# 03.如何預防受詐

## 評估物件與議價

積極欺騙/消極隱瞞



01

不動產現況說明書

02

特約事項詳實記載

# 03.如何預防受詐

## 價金信託/履約保證

### 萬無一失??

01

#### 價金信託

- 避免一屋二賣或款項被挪用
- 若買賣合約有問題呢??
- 陳XX集團假買屋真詐財案有四位屋主與銀行簽有價金信託合約!!

銀行依信託及買賣合約保管，並於不動產過戶後支付價金

02

#### 履約保證

- 涵蓋完整交易流程
- 若建經公司出問題呢??
- 媒體報導建經公司內控問題 頻傳買賣價金被挪用、盜領!!

依建經公司指定流程辦理，確保房屋過戶及價金支付

# 03.如何預防受詐

## 防詐小撇步??



小心高價成交

教戰守則預設殺價、裝窮



先設私人抵押權

成交後勢必得先塗銷抵押權



尾款收齊再交屋

多數買家都需貸款，無法先收齊尾款再交屋



地籍異動即時通

可做到提前通知，但仍需要防範合約陷阱



不同意買方自行過戶

買方委任之代書若配合辦理過戶仍然無解



不同意買方向民間貸款

買方不會透漏將向民間貸款之意圖



自備仲介或代書

仍有自備仲介或代書而受騙之情形

# 03.如何預防受詐

## 防詐3+2關鍵



“切勿任意交付印鑑證明、印鑑章及權狀等過戶文件”

“若買方不需貸款，款項全額進信託或履保帳戶，再進行過戶。”；“若買方需貸款，務必**1.買賣過戶銀行抵押連件併送**，才可用印及交付過戶文件，並取得**2.銀行指定撥款委託書**。”

“過戶前取得賣方貸款銀行餘額證明書，買方貸款銀行撥款前進行照會賣方貸款銀行。”

\*合約審議務必再三注意以上關鍵，否則違約還須賠付違約金。

慘

被騙了

04.





# 6大慘況圍攻

A

名下無財產  
告贏一張紙

B

拖延戰術  
假和解真脫罪

C

民事糾紛？  
刑事詐欺？  
一騙再騙！

D

流抵約定  
預告登記  
信託移轉  
債主上門

E

保全處分  
停止執行  
跟時間賽跑

F

擔保金  
訴訟費  
律師費  
花不完

# 被騙了怎麼辦？

04.



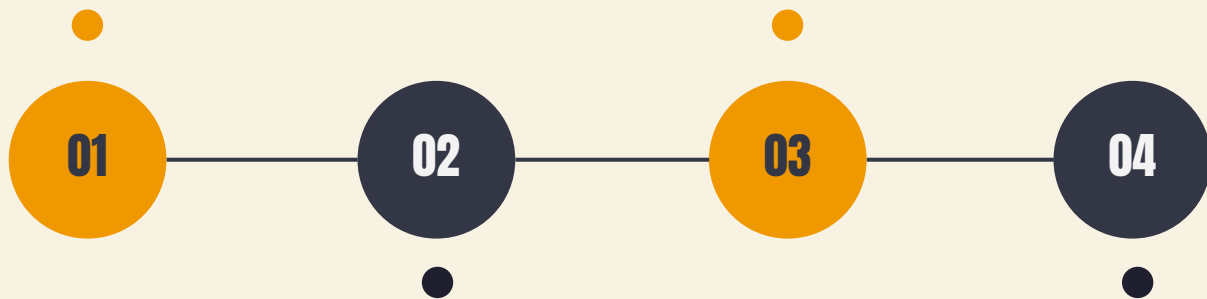
# 04.被騙了怎麼辦？

小心拖延戰術

不要再被騙

小心違約金

合約還在



若未過戶完成

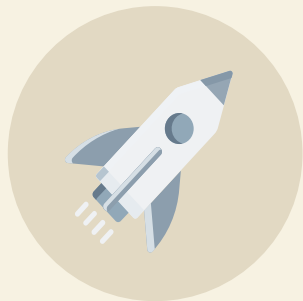
仍可向地政異議

保全處分/停止執行

刑事/民事

# 花招百出的詐騙手法

- 假冒屋主、偽造權狀，詐騙買家
- 假冒身份補齊屋主資料過戶房屋
- 利用屋主設籍未居住，透過法律程序取得房屋
- 以投資為名斂財



# THANKS!



黃泓勝律師事務所



lawyer.h.s.huang@gmail.com



02 2901 8813

0906 388 136



CREDITS: This presentation template was created by **Slidesgo**, including icons by **Flaticon**, and infographics & images by **Freepik**

This Way to the Beach