#### www.shfzb.com.o

# 捏造假房源"圈钱"千万元

## 男子为还赌债连续设下购房骗局

□法治报记者 徐荔 法治报通讯员 刘晓曦

购房人明明在中介公司签订了合同,前后也交 了近千万元的房款,中介却总是以各种理由推脱办 理过户,这究竟是怎么回事?

原来,房源是捏造的,合同是伪造的,购房人 预付的各项费用则全数进入了中介公司员工赵某的 口袋。

近日,上海市宝山区人民检察院以涉嫌诈骗罪 对赵某提起公诉,法院依法判处赵某有期徒刑十二 年六个月,罚金十万元。

### 为还赌债捏造"假房源"

赵某是宝山区某地产中介公司的工作人员。2014年,范先生通过赵某买卖过几套房屋,两人一来二去就熟识了,范先生对赵某的业务能力也较为信任。2019年中旬,范先生与女友向赵某表达了购买某楼盘别墅的意愿,但奈何当时并没有合适的房源,此事也就暂时搁置了。

但范先生不知道,看似业务能力不错的赵某平日里有一大"爱好"——赌博。深陷赌博泥潭的赵某欠下了许多高利贷,还被债主逼着要钱。穷途末路之下,赵某将脑筋动到了范先生身上。范先生之前托赵某留意一处楼盘的别墅,在赵某看来,能买这么大房子的人手上肯定有不少资金……

2019 年 9 月, 赵某主动联系 了范先生和他的女友, 谎称范先生 看中的楼盘有房了, 是之前开发商 预留给关系户的, 房价是 1280 万 元。同时, 赵某还提出可以通过办 理一手房更名的方式为范先生节约 交易税费。不过,要办成此事需要 支付 130 万元给中间人作为"好处 费"。

范先生和女友对房子满意,对 赵某提出的房价和"好处费"也没 有丝毫怀疑,表示愿意接受。不 过,当时范先生和女友都没有购房 资格,于是赵某又"贴心"地提 出,以范先生父母的名义补缴社保 或税单包装购买,而这需要支付一 笔 20 万元的"包装费"。

出于对这套房源的中意, 范先 生欣然同意了。

没过多久,范先生和女友就分多次将 130 万元"好处费"与 20 万元"包装费"悉数转入了赵某的账户,赵某拿到钱后却没有为范先生购房,而是用来还债、赌钱。可想而知,赵某的债没还清,反而越"滚"越多。

为解燃眉之急,赵某又心生一 计,他决定以签订合同为幌子再从 范先生处骗点钱。

#### 继续圈钱签订"假合同"

2020 年 4 月,赵某约范先生父母前往中介门店签订购房合同。按照赵某给的合同,范先生的父亲当天需要通过名下的账户向房东唐某某的账户转出 448 万元房款。但是范先生的父母哪里知道,这份合同是赵某伪造的。赵某当时正好经手一套该楼盘的二手房买卖,房东将购房合同暂放在赵某处,赵某就将这份合同扫描后利用 PS 软件加以改动。所谓的房东并非唐某某,"唐某某"其实是赵某的母亲,合同上加盖的公章与法人章则是赵某在外私刻的。

合同签订后, 范先生一直催着 赵某赶紧办理过户手续。但是房源 都是假的, 谈何过户呢? 赵某只能 以政策收紧, 先前签订的合同不能 通过交易中心审核登记为由不断推脱。由于过户一直没有下文,范先生便要求赵某退款。一听范先生要退款,赵某着急了,一再保证这个购房项目还是可以推进的。为了表示诚意,赵某还分5次共退还100万元至范先生女友的账户中。但之后,赵某称急需用钱推进该项目,又从范先生和他的女友处共要走10万元。

一个月后,赵某故技重施,先 是退还给范先生女友 20 万元,没 过几天又以推进项目为由把这笔钱 要了回去。

眼看来回折腾多次都没能过户, 范先生心里也打起了鼓。而债台高筑的赵某为了稳住这棵"摇钱树", 又想出了新的花招。



贪得无厌寻找"假妻子"

2021 年 4 月,赵某找到范先 生,说可以安排他与有上海户口的 女性结婚从而拥有购房资格,但这 番操作需要支付 15 万元的相关费 用。为尽快拿到房子,范先生同意 了,同时按照赵某要求,将 5 万元 "更改合同费"转入了赵某的账户。 拿到钱后,赵某收走了之前与范先 生父母签订的《预售合同》,同时 以某房地产有限公司的名义重新与 范先生和"假妻子"李某某签订了 一份新的合同。当天,范先生还预 先支付给李某某 5 万元酬劳。

做戏做全套,赵某拿出了一份 盖有公章的《合同变更及出资证 明》,内容是将合同主体由范先生 父母变更为范先生,原本范先生父 亲支付的首付款 448 万元变更为代 范先生支付。

之后,赵某又以各种理由要求 范先生补足至七成房款。求房心切 的范先生多次转账共计 448 万元。 至此,七成购房款 896 万元表面上 看已经全部转入了房东的账户,实 则落入了赵某的腰包。然而,赵某 仍不肯收手。

2021 年 9 月,赵某遗憾地通知范先生,之前找的"假妻子"李某某的购房资格出现问题,需要再找人"假结婚"并更改合同。同时,赵某还以房东唐某某要求购房者证明有支付384 万元尾款能力为由,要求范先生再次支付134 万元。协商之下,范先生向赵某转账74 万元。几天后,赵某表示找到了合适的"新妻子",要求范先生支付定金。当天范

先生的女友就给赵某转账 5 万元, 换来了一份与第二任"假妻子"康某 某一起购房的合同。

此后, 范先生不断要求赵某备 齐材料赶紧过户, 可赵某还是一直 拖延。

范先生对赵某的疑心终于打败了对他的信任,他拿着赵某给的合同去房地产公司求证,得到了"合同是假的"答复。至于范先生看中的那套别墅,房东并未委托出售过。范先生找到赵某对质,赵某却还在狡辩,称在准备过户材料,后来实在禁不住质问才承认整个买房事件都是骗局,所有钱款都尽数进了他的口袋。

真相大白, 范先生前往派出所 报案。

## 真真假假终有定论

范先生明明看过房,为何还会被蒙在鼓里呢?原来,2019年10月,赵某带范先生一行看房时,房子还是毛坯房,无人居住,房屋中堆放着杂物,赵某还称这是物业临时堆放的。可事实上,这是赵某早先踩点找好的"道具"。为了增加房源的可信度,赵某在踩点时发现只有这套房子还空关着,可以从院子旁边的小门进入,并不需要钥匙。而且通过门口的水表账单,赵某判断这处房屋久无人居住,便选束了这套房子作为诈骗范先生的诱

赵某到案后交代, 之所以用母

亲唐某某充作房东签订合同,是担心用自己和妻子的银行卡会引起范先生的怀疑。母亲的银行卡是他偷偷拿来的,母亲并不知情。母亲的卡里进钱后,赵某就悉数转入自己的银行卡中,用于赌博或偿还高利贷。

至于"假妻子"李某某和唐某某,都是赵某找来的,她们通过与赵某签署协议的形式,约定先与范先生结婚买房,等房屋过户后再与范先生离婚,将房屋无偿过户给范先生,事成之后收取酬劳。对于赵某诈骗范先生的行为,她们并不知情。但是至始至终,赵某并未推动

"假妻子"与范先生结婚登记,赵 某称是担心办理结婚证会惹出不必 要的麻烦,所以能拖就拖。

截止案发,赵某从范先生和女友处骗得钱财共计 1165 万元,其中房款 970 万元。期间,赵某退还170 万元。经审计,赵某尚有 995万元未归还。

宝山区检察院经审查后认为, 赵某以非法占有为目的,虚构事 实、隐瞒真相,诈骗他人财物,数 额特别巨大,以诈骗罪对其提起公 诉。法院经审理,判处赵某有期徒 刑十二年六个月,并处罚金十万 元。

#### 【检察官说法】

本案是一起典型的购房诈骗案件。或许有人会问,为何不构成合同诈骗罪?赵某以捏造虚假在售房源等方式取得范先生信任,以"身散""寿数""手续费"等名即变为次向范先生骗取钱款。为了房屋的,赵某向自己任职的房屋的,赵某后找人私刻公司印章,伪

造并和范先生签订了虚假的房屋买卖合同。检察官认为, 赵某的上述 行为自始至终就是为了掩盖其犯罪 目的, 因此本案中的合同作为犯罪 手段不具有调整民事关系的功能和 价值, 赵某伪造企业印章的手段行 为与诈骗目的高度牵连, 宜作为全 案诈骗的部分行为予以评价。

检察官提醒, 买房是生活中的 大事, 涉及金额较大, 务必小心谨 慎。首先, 应选择正规购房渠道, 对房屋和中介人员信息须仔细调查 核对,确保真实有效;其次,支持 定金、首件等钱款时,一定要人 银行资金监管账户而非中介入 账户,不要轻信言语承诺。 所是在一规合法的购房 程和手续,确认房屋相关证件是否 理购房资格等说法。

如果不慎被骗,第一时间报案, 最大限度减少损失。

