

如何避免二手房交易“踩坑”

“房子已经是别人的了，但是卖房的钱却没到手。”近日，东莞一起涉及二十多人，总资产上亿元的二手房买卖“尾款诈骗”案浮出水面。

近日，有业主向记者爆料，半年多以前，其位于东莞市森林湖兰溪谷小区一套房产，经由“德益恒”中介公司进行了售卖，收到三成首付之后，房产办理了二手房产权过户，半年多时间过去，剩下的尾款却一分都没有收到。最近，该业主才发现，其房产的买家就是“德益恒”中介公司的老板，而其房产的房产证已经被买家用作金融抵押贷款，贷款被买家全部挪作他用。

值得注意的是，去年以来，重庆、绍兴等地也出现过类似的“尾款诈骗”案例。是什么原因导致“尾款诈骗”屡见不鲜？二手房卖家又该如何维护自身的权益？

没收到的尾款

王明也是受害者之一。根据王明描述，2022年11月，一名房产中介主动找到他，说有买家想买下其挂牌在中介平台一套价值2500万元左右的房产。因为买家出价与同小区近期的成交价相近，王明同意卖房，买家很快付了750万元三成首付款，并将房产过户到买家名下。

通常情况下，如果买家不能付全款，则需要在银行做按揭，也就是说，需要银行出具贷款同意书，确保买家能按时付尾款之后，双方才进行过户事宜。但是王明的买家以经营贷利率更低为由，与王明协商不办理按揭贷款，而是办理经营贷贷款，并强调已与银行沟通好，经营贷贷款到账之后就第一时间付尾款。然而，王明同意买家上述要求，并将房产过户后，等了四个月都没能等来1750万元的尾款。

王明表示，上述中介联系到他本人，至双方确定房产买卖价格并过户，是在短短半个月之内敲定的，期间，买方表明自己没有购房名额，自己的妹妹对该房产进行代持；另外，上述中介并不是王明最初委托的中介，而是中介主动找上门，王明甚至不确定中介和买家有没有上门看过自己的房子。“能一下子拿出750万元的首付，当时心想买家还是有一定资金实力的。”尽管有些疑惑，鉴于上述资金实力的考量，王明没有想太多。然而，房产过户之后买家的一系列操作，让王明越来越觉得不对劲。

“房产过户之后的一个星期，我们就一直催买家去办理贷款，但是他们一直以疫情、贷款利率较高等理由推脱。”直到2023年1月，王明来到中介门店，要求查看保管在中介处已过户的房产证时，才发现房产证上的信息有误。“房产证是假的，真的房产证早已被买家拿去做了抵押贷款，而房产证抵押出来的钱也在第一时间就被买家挪作他用。”王明表示，此后要求买家付尾款，买家一拖再拖，直到目前，尾款一分没有收到。

让人意想不到的，王明并不是唯一一个没收到尾款的人。他向记者表示，参与其二手房交易的中介就职于一家叫“德益恒”的中介公司，而王明房产的买家，正是“德益恒”公司所有人曾小梅的亲戚曾丽玲。据业主透露，目前有“德益恒”有关的二手房交易受害人有十几名，相关的房产单套最低总价为600万元，十多名受害业主的房产总值在2亿元—3亿元左右。

据王明了解，“德益恒”公司的套路包括：购买房产，付完首付三成并过户之后，



将房产做抵押贷款，却迟迟不付尾款；售卖有抵押的房产，当买家替其还清房产存在的抵押贷款之后，准备过户时，房产就被查封了。

风浪中的“德益恒”

“德益恒”公司所涉二手房尾款涉嫌诈骗的事件在网络上曝光之后，迅速引发大量关注。2023年3月9日，疑似为“德益恒”公司老板的微信聊天记录在网络流传开来。根据网传信息，这位老板原本就在炒房，但是在疫情影响下，没有及时对公司进行裁员削减开支；另外，2022年中期，因为与金融中介存在跳单误会，其夫妻名下5套房产被查封，导致其无法在银行继续贷款，走上了做私人抵押贷款的道路，而私人抵押贷款利率高，最终现金流断裂，2022年10月之后，其资金压力越来越大，所购房产的尾款开始中断支付。

企查查信息显示，广东德益恒实业有限公司（文中称“德益恒”）成立于2018年，注册地为东莞市东城街道，注册资本1.05亿元，由一名叫曾小梅的人全资持有，经营范围包括创业投资、信息咨询、国内贸易代理等。值得注意的是，2023年2月，曾小梅全资持有的另外一家注册资本500万元的公司股权被冻结。

早在2020年，“德益恒”旗下的中介门店就因为无照经营被市场监管部门查封。资料显示，2020年7月，东莞市多部门执法时发现，一家名为“德益恒地产南城第八营业部”的门店公示有房地产经纪业务广告标语，但该门店未向市场监管部门取得工商营业执照；未按规定办理房地产经纪机构备案登记；店内销售人员未向东莞市房地产中介协会办理实名登记并持有东莞市房地产经纪从业人员信息登记卡；未按规定完成房屋委托出售相关手续，擅自对外发布房源信息等。

通过企查查信息，记者拨打了“德益恒”公司的电话，期望与当事人对话，对方向记者确认了其“德益恒”公司的身份，但在得知记者身份之后，便匆匆挂断了电话。

如何避免二手房交易“踩坑”？

目前，王明将上述事件报给当地警方，警方已经出具立案告知书，关于王明被合同诈骗的案件，符合立案条件，现已进行立案侦查。

广东中矩律师事务所律师郑博恩对记者表示，上述未收到尾款的原业主还可以采取起诉的方式主张自己的合法权益。因房产已被抵押贷款，且是过户到“德益恒”公司老总亲戚个人名下，因此

建议起诉的时候一并起诉现产权人和“德益恒”公司，并查封“德益恒”公司和现有产权人的财产，保障自己的合法权益。

郑博恩表示，如果案件起诉胜诉后，对方无财产可供执行，那么卖家的尾款很难收回来。通常这种情况下，法院会将相关人员纳入失信人员名单，然后作出执行终本裁定。如果最终查封的这套房子可以拍卖成功，且金额比抵押贷款的金额多，那么卖家是可以拿回一部分钱的，否则，在执行终本的情况下，没有新的财产线索可供执行，卖家的权益很难得到保障。郑博恩建议，卖家为了保障自己的合法权益，最为安全的做法是在买卖过程中要求买方将款项打入银行的共管账户。

实际上，像上述“德益恒”一样，购买房产，过户后将房产进行抵押，不付尾款的套路，并不是第一次出现。

某资深中介人士对记者表示，这起案件，主要与交易者缺乏交易风险有关。

那么，二手房交易中，买卖双方应该采取哪些方式来规避潜在风险？上述资深中介人士表示，买卖双方可选择口碑好的房地产中介机构进行房屋买卖交易，在签约时需查看中介门店是否有营业执照和经纪备案；另外，签约时，买卖双方应该认真查看合同条款，除合同条款外，对任何特别约定保持警惕，不签署任何带有违规操作（例如经营贷、阴阳合同、吃差价）的相关协议；签约后，及时办理交易手续，尤其注意交易资金要通过正规的途径进行监管。

资金监管，又称为第三方监管，即买方并不在第一时间将首付和尾款交付给卖方，而是让资金处于第三方监管账户中。二手房买卖交易时间长，流程复杂，买方担心付完钱款，卖方不配合过户；卖方担心自己已配合过户，买方不支付购房款。为了规避交易双方钱房两空的风险，交易时，买方最好将购房款进行资金监管，等到卖方能够顺利交房，资金再打给卖方；若最终卖方未能及时交房，交易失败，购房资金则会返还给买方，这可以有效的保障买卖双方的资金安全。

另外，记者还获悉了一份由东莞市住房和城乡建设局于2023年3月10日发布的《关于开展全市房地产中介机构专项整治的通知》（下称“通知”）。根据通知内容，重点排查的内容包括：未取得营业执照或未在房地产主管部门备案，擅自从事房地产经纪服务；承租、承租自己提供经纪服务的房屋；为买卖双方约定以“经营抵押贷”作为付款方式的房屋转让提供居间服务等。

（应受访者要求，文中王明为化名。）

本报综合消息

攻读研究生是很多学子的梦想。然而，因几分之差谋求调剂的考生，寄希望于考研培训机构的“暗箱操作”。近日，北京市平谷区人民法院审结了这样一起合同纠纷案，判决某教育公司和考生签订的考研调剂委托协议无效，退还考生全部费用。

刚大学毕业的小夏希望继续读研深造。2021年，他作为应届生参加了目标院校的研究生招生考试。成绩下来以后，因几分之差，小夏未能被录取，便考虑调剂到其他院校。

2022年4月初，经亲戚介绍，小夏认识了王某。王某称自己可以帮助小夏联系某教育公司（以下简称某公司）。见面后，经协商，某公司和王某均承诺可以为小夏调剂到哈尔滨某大学。

2022年4月15日，三方签订了协议，约定某公司为小夏提供2022年全国研究生录取及调剂信息咨询服务，总费用为11万元，王某作为担保人。协议签订当天，小夏需交纳5万元定金，在获得目标院校拟录取名单开始公示时3日之内，再向某公司指定账户支付剩余费用。此后，某公司并未能成功协调哈尔滨某大学，便将费用退还给了小夏。随即，某公司又将安徽某大学的信息告知小夏，称可以“操作”帮助其录取。三方又对相关调剂合作协议进行了协商，小夏重新交纳了5万元定金，但小夏最后未在协议上签字。

2022年4月底，安徽某大学官方网站发布拟录取名单，小夏在榜，某公司和王某便催促小夏支付尾款。小夏未按约支付尾款，原因是安徽某大学告知小夏，因其本科毕业不满三年，不满足该校录取研究生的调剂要求，遂取消录取。错过了调剂周期，即将面临无学可上的局面，小夏不愿意再支付尾款。

考研调剂

还能“暗箱操作”？

小夏主张双方签订的调剂协议违背社会公共利益，应属无效，且自己不符合录取的硬性条件。某公司和王某欺骗自己，合同无法实现，故向法院主张权益，要求解除双方签订的调剂服务协议并退还自己支付的定金5万元，且王某需承担连带担保责任。

庭审中，某公司称，小夏未能按时支付尾款，导致其未能录取，小夏自己应承担过错，拒绝退还定金5万元。

平谷法院审理认为，根据我国民法典相关规定，当事人订立及履行合同，不得违反法律，不得违背公序良俗；违反法律、行政法规强制性规定的合同无效。《中华人民共和国高等教育法》第十九条第二款规定，本科毕业或者具有同等学力，经考试合格，由实施相应学历教育的高等学校或者经批准承担研究生教育任务的科学研究机构录取，取得硕士研究生入学资格。为获得研究生入学资格，考生应当通过合法途径，教育咨询服务机构为学生提供教育咨询服务亦应当按照法律规定进行。双方两次签订协议，虽改变了目标院校，但双方委托服务的实质内容没有变化，即小夏通过王某委托某公司为其办理硕士研究生录取名额调剂事项，该委托服务内容违反上述法律规定及教育部关于研究生招生工作的规定，扰乱了正常教育资源配置和教育秩序，有损社会公共利益，违背公序良俗，属于无效合同。

法院认为，合同无效后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。因协议属无效合同，王某和某公司收取小夏的款项应予返还。需要指出的是，小夏、王某、某公司对此事均存在过错，法院提出批评。当事人未上诉，该判决已生效。

平谷法院民事审判一庭法官马文红表示，考生求学心切给了某些培训机构有利可图的空间，他们顶着培训的名义开展违规调剂，冒着风险牟利，这样的行为不仅败坏社会风气，还会破坏教育领域的竞争公平性。“暗箱操作”极易引发纠纷，考生不应被虚假广告和不良培训机构蒙蔽双眼，要通过正当渠道获取信息及资源。通过“暗箱操作”取得入学资格，不仅损害社会公共利益，也涉嫌违法，影响的只能是自己的学业和前途。

本报综合消息