

# 一张假房产证 牵出“低价房”买卖骗局

## 精心设局坑了多人，涉案金额450多万元

经过数月等待，赵先生终于拿到了某小区房屋的不动产权证，然而这个本本还没捂热，就被证实是假的。南泉派出所的调查显示，赵先生等受害人被以特殊渠道买房为诱饵欺骗，涉案金额达450多万元。



视觉中国

### 等来的不动产证竟是假证

案发前，一直与赵先生联络的房屋销售人员张某发来消息，说赵先生的不动产证已办下来，放在产权交易中心的门卫室，让赵先生抽空去拿，并发来了一张照片。这套房子是张某推荐给赵先生的，价格比市场价优惠不少，赵先生对房子很满意，只是买房过程耗费了不少时间。赵先生曾在张某陪同下签订了购房合

同，但之后听到其他买房人开始陆续拿房，自己没收到任何消息，不免焦急疑惑。面对他的多次询问，张某给出的解释是这套房子价格很低，会影响售楼处的销售业绩，所以要等其他房屋交房后才能拿到房子，所谓“好饭不怕晚”，张某让赵先生耐心等待。

这回拿到不动产证赵先生很开心，可凭直觉他总感到

有些不放心的。毕竟已跟张某打了两年交道，陆续跟着他投资了不少房产，身家财产都投在里面没收回，加上这次催要不动产证时发现张某有诸多推诿，会不会藏着猫腻？出于慎重，赵先生怀揣证件走进交易中心，查询结果给了他当头一棒：这套房屋的房主已另有其人，赵先生拿到的不动产证是伪造的。

### 多种套路忽悠受害人出钱

赵先生报警后告诉民警，这个张某是同事王先生的外甥。王先生平时做事靠谱认真，赵先生很信任他，因此前两年王先生把张某介绍给他，说张某是售楼处销售人员，赵先生对此完全没有怀疑。张某从事过房产中介工作，他说有些房主家里急需用钱，房子出售时价格会低于市场价，只要把房子先买下来，过段时间再卖出去，转手赚个十多万没问题。赵先生听他讲得头头是道，开始留意张某介绍的一些“利好消息”。在张某推荐下，赵先生订了一套有升值空间的公寓房，之后又相中某楼盘的新建房……他先后投资几套房产，直到这次发现证件有假才醒悟，而他已陆续给了张某160多万元。

警方通过调查，在常州抓获了嫌疑人张某。民警发现除赵先生外，张某还忽悠了另外4人，甚至连他的舅舅王先生也未能幸免，涉案金额共450多万元。据查，张某设计了各种套路：转手二手房、投资公寓、购买新楼盘优惠房

……凭着手里的“特殊渠道”“优惠价”“优质房源”引诱受害人上钩。他会热情地请受害人吃饭，带受害人实地看楼盘，把房东约出来看房，还把受害人拉到朋友的贷款公司、中介机构借签合同。并且假冒房产公司会计、售后服务人员等多种身份，以房价优惠不能早交房、在建楼盘工期延后等花式理由拖延时间。

除投资房产，张某还玩了一个花样，称自己是房产公司销售冠军，受害人是公司的优质客户，可享受公司优惠买车政策，只要交保险和税款就能把宝马车等开回家。有的受害人果然开上了张某提供的奔驰、宝马车，张某的说辞是这些车子属于公司，先给客户使用，新车正在发货来公司的路上，给受害人喂了定心丸。可案发后警方查实，这些高档车辆都是张某租来的。

对外身份为房产销售人员的张某，以前确实从事过房产销售、中介行业的工作，不

过他3年前就回到常州，之后一直没有固定工作。缺乏稳定经济来源，又因花钱大手大脚欠了一些外债，王某便开始打起熟人的主意。他开始想要弄点钱还债，可架不住自己的高消费，债还没还清钱就被他花掉了，于是拆东墙补西墙，窟窿越来越大。

张某生活中出手阔绰，朋友圈里的形象也很富有：开豪车、住豪宅、动不动就有大额转账。“其实全是营造出来的假象”，办案民警说，张某的朋友圈视频素材来自网络，大额转账单等是他自己用P图软件做的。他将骗来的钱款用于还债、个人高消费，以及撑排面继续行骗。该案件在进一步办理中。民警指出，购房房屋属于大额消费，市民在交易过程中要多注意合同的相关签订，保留与转账支付相关的证据，对于所谓的内部房、团购房等低价房源应留个心眼，核实对方身份谨慎转账，避免落入陷阱。

(晚报记者 念楼)  
(文中受害人为化名)

## 买下后还没到手 房子突然成了“凶宅”

### 法院：存在“重大瑕疵” 可解除合同

本报讯 刚买的房子还没到手突然成了“凶宅”，可以解除合同吗？新吴法院不久前就审结了这么一起案件，最终当事双方达成和解。

2月，王某向高某和刘某夫妇购买了一套位于梅村街道的安置房，总房款为115万元。双方在合同中对彼此的义务和责任进行了约定，其中要求高某和刘某收到购房款后的5天内将房屋交付王某。合同中还有一条特别约定：高某和刘某必须保证在他们持有房屋期间，屋内没发生过非正常死亡事件。

江溪法庭法官助理王成英介绍，合同签订后，王某很快支付了房款，高某和刘某也按期将房屋过户到了王某名下，实际交付却迟迟没有进行：“这是一套群租房，当时屋内还有租客，高某和刘某没有及时让租客退租。”而就在此拖延期间，意外发生了：一名租客在房屋内自杀身亡。一下子，新房变“凶宅”，王某觉得自己的合法利益受到了损失，于是要求解除合同并赔偿相应损失。

高某和刘某则认为，合同的主要义务他们已履行完毕，房屋的产权已过户到王某名下，交付只是合同的附随义务。房屋中发生非正常死亡事件只是意外，并不影响房屋的继续使用。双方就这样你来我往地掰扯了许久，

依然达不成一致，最终来到了法院。

王成英介绍，该案需要解决的问题是所谓的“凶宅”能不能在法律上成为房屋贬值的理由。“忌讳‘凶宅’属于民间普遍意义上存在的民风民俗，不违背法律的强制性规范，属于善良风俗，应受法律保护。案涉房屋在交付前发生了非正常死亡事件，应当认为是大众观念上的‘凶宅’，虽然不影响房屋的使用，但在观念上确实给购房者带来了心理上的恐惧，降低了购买意愿和房屋的交易价值。”有鉴于此法院认为，事件发生后，这套房屋相当于存在“重大瑕疵”，若要求购房者继续履行合同，则有违公平交易的原则，因此支持了王某解除合同的诉求。

不过王成英也提到，该案中违约交房与租客非正常死亡之间没有因果关系，如果就此解除合同，那么王某也需要承担一定比例的损失，考虑到王某此前已支付了中介费用、购房的各种税费以及诉讼成本，如果解除合同返还房产的话，又会产生新的税费和过户费用，结合事件发生后房屋发生的贬值，双方最终在法院的调解下达成协议：王某继续接收该房产，高某和刘某则一次性补偿王某40万元。

(甄泽 实习生 时尚)



视觉中国