

快报调查

热线:96060

近日,有多位市民向现代快报反映,他们从2016年年初开始,相继通过一家名为西屋置业的中介公司,出售名下的房产。他们的房子都卖给了同一个买家路某,在路某支付首付后,双方签订了合同并办理过户,没有进行资金监管。在过户后,路某没有按合同支付尾款,但却拿到了产权证,并将之抵押给了贷款公司。

现代快报记者了解到,目前这些卖家数量达到了46户,还有部分未能联系上。他们都面临着钱房两失的境地,还有部分卖家被贷款公司上门催债。这46户中,有一半以上是唯一住房。

现代快报/ZAKER南京记者 王益

尾款没拿到,房子却没了,还遭逼债 南京46名卖房人被同一买家骗惨了

都是通过西屋中介交易,采用非资金监管方式是主因;涉案上亿元,房产局介入调查

案情

买家自称土豪,房子没看就要买

2016年8月份,市民张女士(化姓)因女儿上学,在已有一套住房的情况下,贷款买了一套房学区房,为减轻还贷压力,她和爱人决定将旧房挂在中介出售。

“我们在多家中介登记了,就是没有在西屋中介登记,过了两天,一个姓丁的给自己打电话来了,”张女士回忆说,丁某当时表示,有一名土豪买家看中了她的房子,有意买下,“我们就去西屋中介见面谈了。”

见面后,张女士发现,这家中介看起来比较正规,营业执照等证件都有,现场还有工作人员不断在带客户去看房。同时谈话中,路某也表现得十分爽快,表示自己是做通信工程业务的,家里还有拆迁,手头资金充裕,不用看房就可以立刻交易。

8月14日,张女士在西屋中介和路某签订了房地产买卖中介合同,路某支付了全款2成的首付,合同约定尾款最迟支付时间为11

月15日,采用的是银行贷款但非资金监管方式。就是这一点,给他们带来了现在的苦恼。

“当时丁某和路某对我们说,采用非资金监管的方式,银行放款的速度会加快,而且路某在银行有熟人,很快就能办理下来。”于是,张女士夫妻和路某一起去办理了过户手续,一直到出件时,他们都没有意识到问题。

到九月份,张女士催促路某尽快支付尾款,路某只表示,自己的生意出了一些问题,资金有些周转不开,要再等一等,“丁某也帮他说话,说不要急,钱肯定能拿出来的。”

但是眼看着合同规定的时间一天天临近,张女士还是没有收到钱。“这时候再打电话给他,他就不接了。钱没拿到,房子产权证就已经变成他的了,他还拿着房子去贷款公司做了抵押贷款。”

“家里的老人有心脏病,我怕他们受不了,到现在还没敢说。”张女士说。

有人过户手续没办完,产权就没了

联系不上路某,张女士夫妻俩立刻报了警。这时他们才知道,像他们一样遭遇的卖房人还有许多。

市民刘先生(化姓)也是一样通过丁某,将位于城东一套价值300多万的房子,卖给了路某。合同与张女士所签的那份一样,同样约定是11月15日之前,以银行贷款但非资金监管方式支付。

“在办理了送件后,我也没意识到问题,是家门口的一家中介跟我说,非资金监管可能会有隐患,”刘先生说,因为心里这个疙瘩,在出件时他本人没有到场,“因为当时的政策是要买卖双方到场,还要卖方缴税,我心想我不去也不缴税,

那你肯定拿不到房产证了吧。”

但是结果是,路某还是办好了出件!刘先生说,因为自己在办过户时,按行业内一般交易规定,将房产证是放在中介托管的,他怀疑丁某和路某串通一气,将房产证给了路某。

张女士和刘先生等卖家告诉记者,在签订合同之前,路某都表示,自己马上就去办理银行商业贷款,但是在后期和路某、丁某的交涉中发现,路某并没有前去办理,并且他的职业也不是真的,并没有固定的工作。“我们还通过路某的妻子知道,具体的这些操作是丁某教的,路某,路某还给西屋的员工发工资。”

进展

主要嫌疑人已被警方控制

现代快报记者了解到,目前和张女士、刘先生一样遭遇的,可以联系上的卖家总共有46户,每家都有300万左右的尾款没收到,总额已经过亿。他们已经自发地组织起来,集体维权,并聘请了律师,对路某提起诉讼。

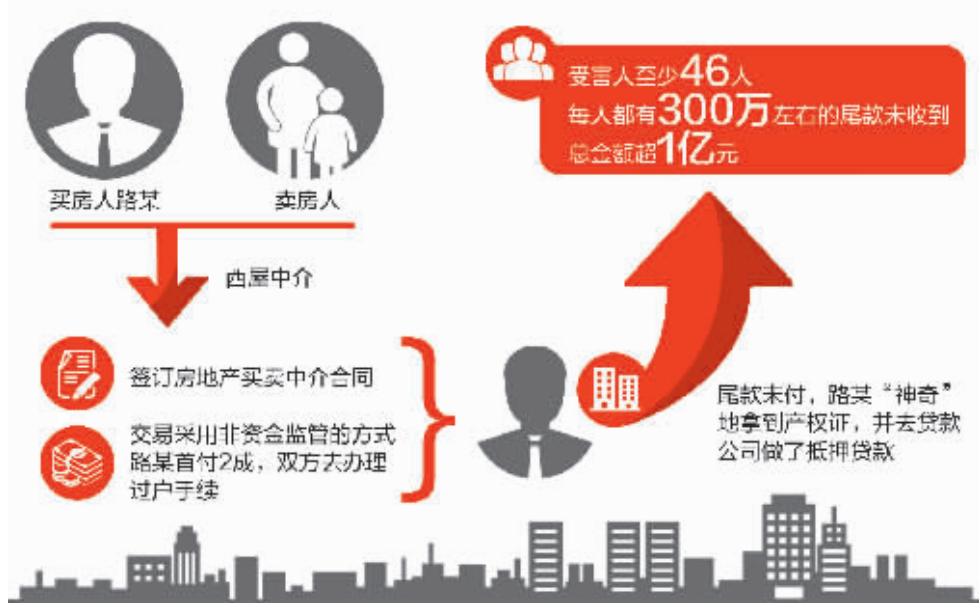
这46户中,有一半以上是唯一住房。而房子被路某抵押给贷款公司,有的卖家也遭遇到上门催债的情况。

记者另从警方了解到,路某一案受害人较多,案值特别巨大,已经超过一个亿,主要嫌疑人已被控制,

其相关账户已被冻结,具体案情还在梳理。同时警方提醒,如果有受害人遭遇暴力催债,可以报警求助。

南京市中级人民法院在今年2月3日发布文件,因以路某为被告的房屋买卖合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、民间借贷纠纷案件较多,受理的基层法院多且分散,为统一执法尺度,依法准确处理,进行集中指定管辖,由建邺区人民法院集中管辖、审理。

记者也尝试联系丁某,但西屋置业在汇杰广场的营业点已经关门,丁某等中介人员均无法联系上。



制图 李荣荣

追问

没付尾款,买家怎么拿到房产证的?

1

路某在没有申请商贷的情况下,为什么还能办理出件?在他没有支付尾款的情况下,又是如何办好过户的?

张庆山是林升不动产的资深经纪人,他告诉现代快报记者,造成现在这个局面最大的原因,是非资金监管这个方式。他介绍说,按照正规、正常的流程,买家如果选择商业贷款,那么需要银行下达贷款同意书,买卖双方才能进行到送件这一流程,但是如果选择非资金监管,

那么不需要银行的这个证明,送件就会被受理。

另外,如果选择资金监管,在出件后,新的产权证只会出示给买家看一眼,买家要真正拿到需要在40个工作日。如果是非资金监管,那么行业内一般是把产权证交给中介,作为第三方进行保管,保护买卖双方的利益。之后,由中介拿着产权证去银行做抵押,银行再放款。”

至于刘先生遇到的情况,张庆山解释说,根据以前

的交易政策,不仅送件,出件时也需要买卖双方到场,税费由卖家在出件时缴纳。如果不能亲自到场,需要手写委托书和身份证原件,否则就办理不了出件。

但只有送件时会审核卖家身份证,经过送件的审核,出件只是最后的确认罢了,“看一下,签个字就可以,”张庆山说,在这个案例中,不排除路某伪造刘先生身份证和委托书的情况,而税费,工作人员并不会管到底是谁缴的。

2

西屋中介是否应承担相关责任?

采访中,现代快报记者注意到,这些卖家都是在西屋中介与路某签订的合同,时间从2016年年初一直持续到2016年年底。另外,张女士等卖家在11月15日没有收到尾款后,曾经向警方报案,然而在这样的前提下,该中介仍然参与、帮助路某联络新

的卖家,促成交易。

另外,张女士等卖家也指出,对于路某的虚假身份,中介方并没有进行核查。那么,丁某等是否需要承担一部分责任呢?江苏法德永恒律师事务所的律师巫荣表示,在这些交易环节中,中介有失职的嫌疑。

同时她还指出,按照正规的流程,如果走非资金监管的方式,在出件后,正规中介会将钱款放入保险公司的账户,作为第三方监管,房产证或产权证也是由中介进行监管。但是在路某的这些交易中,西屋中介却没有做好这份工作。

3

房产局工作人员是否存在失职?

除了中介,卖家们认为,房产局和不动产登记中心的工作人员,也存在失职的嫌疑。他们指出,刘先生等一些卖家在出件时,本人没有到现场,也没有向路某或丁某提供委托书、身份证原件,但却顺利出件,工作人员没有做好身份的审核工作。

律师巫荣则告诉现代快报记者,根据他们了解到的

情况,西屋置业在房产局的备案已经到期,然而到期后,丁某仍然带着卖家前去办理过户手续,工作人员明知其备案已经过期,却没有告知卖家,有监管不力的嫌疑。

对此,南京市房产局的一名工作人员告诉记者,他们已经对张女士等卖家反映的这些情况介入调查,纪检部门正在核实,并希望相关

卖家能举证提供线索,协助调查。

她也告诉记者,非资金监管具有的风险他们一直在普及,“几年前曾有一家中介以此为漏洞,卷走了多个买家和卖家的钱款,案值较大,为了避免这样的情况再次出现,才开始实行资金监管。但是并没有上位法明确规定,要强制进行资金监管。”