



臺灣新北地方檢察署新聞稿

New Taipei District Prosecutors Office Press Release

發稿日期：113年8月26日

聯絡人：襄閱主任檢察官江祐丞

聯絡電話：02-2261-6192

新北地檢署起訴建設公司勾結代書事務所、代銷公司及房仲業者墊高建案買賣價金，向銀行詐貸 6 億餘元

本署檢肅黑金專組陳柏文檢察官指揮法務部調查局北部地區機動工作站，偵辦詵○建設有限公司勾結代書事務所、代銷公司及房仲業者墊高建案買賣價金向銀行詐貸案件，業經偵查終結，認許○清等 17 人，分別涉犯刑法第 339 條之 4 第 1 項第 2 款之三人以上共同犯詐欺取財、刑法第 214 條之使公務員登載不實及商業會計法第 71 條第 1 款之以明知為不實之事項而填製會計憑證等罪嫌，提起公訴；其餘張○仁等人頭買方或實際買家 90 人，涉犯刑法第 339 條之 4 第 1 項第 2 款之三人以上共同犯詐欺取財、刑法第 214 條之使公務員登載不實等罪，檢察官為緩起訴處分，並分別諭知 3 萬元至 5 萬元不等之處分金及參與法治教育課程。

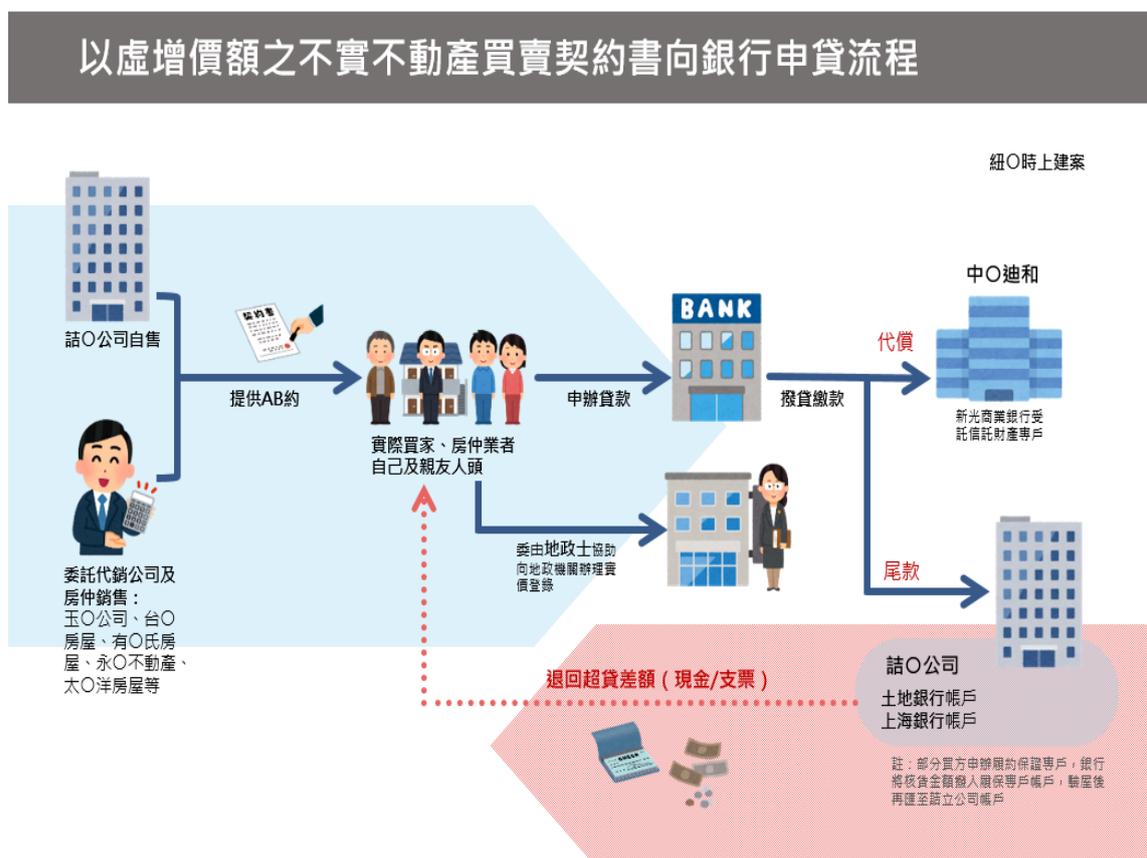
許○清係詵○建設有限公司實際負責人，詵○建設有限公司承購位於桃園市龜山區之「紐○時上建案」進行興建銷售，並向中租迪和股份有限公司辦理本建案土建融貸款。嗣於 107 年 5 月間，許○清因資金周轉之故，陸續向張○彬、律○地政士聯合事務所負責人即地政士林○敏商借 1 億餘元，並約定由張○彬、林○敏承受詵○建設有限公司全部股份及擔任負責人或董事，以擔保前開借款。迄 107 年 8 月

間，因本建案銷售進度不佳，許○清、張○彬、林○敏為儘早售罄取得資金以解銷債務欠款及結清土建融貸款，遂商議由許○清、張○彬及從事代銷之玉○國際實業有限公司實際負責人李○彬三方各負責銷售本建案 20 戶房屋，以不實墊高買賣合約價金、協助買方取得高額貸款手法進行銷售，以減輕買方自備款負擔而增加成交機會，或徵得無承購意願之親友同意無償或有償擔任人頭買方，進行虛假銷售以貸款取得資金；又為加速本建案銷售，張○彬、林○敏復聯繫房仲業者文○茹、台○房屋周○帆、有○氏房屋林○宏、太○洋房屋陳○明合作以墊高買賣合約價金方式銷售本建案，以維持本建案之行情價及詐取貸款利益。詰○建設公司、代銷公司、房仲業者及本建案買方等參與本建案交易之人員，即共同謀議於交易過程中製作不實墊高買賣價金之不動產契約書（店面墊高實際交易價格 38%至 69%不等之價金，住家墊高實際交易價格 8%至 64%不等之價金），人頭買方或部分自備款不足之實際買方，另由林○敏自行或指示徐○峰、林○莉以製造買方有繳付足額自備款予建設公司之不實交易金流，而後復持不實墊高買賣價金之不動產契約書或連同偽造之詰○建設有限公司發票憑證向銀行申辦貸款，再指示律○地政士聯合事務所地政士徐○峰、里○地政士聯合事務所地政士邵○齡辦理本建案房屋不實之實價登錄申報作業，自 107 年 8 月迄 109 年 1 月間，本建案共計 100 戶房屋以該等方式銷售並向土地銀行、玉山銀行、元大銀行、合作金庫銀行、華南銀行、台中商銀、台北富邦銀行、板橋農會、淡水信用合作社、淡水一信等金融機構詐貸，總計詐得新臺幣 6 億

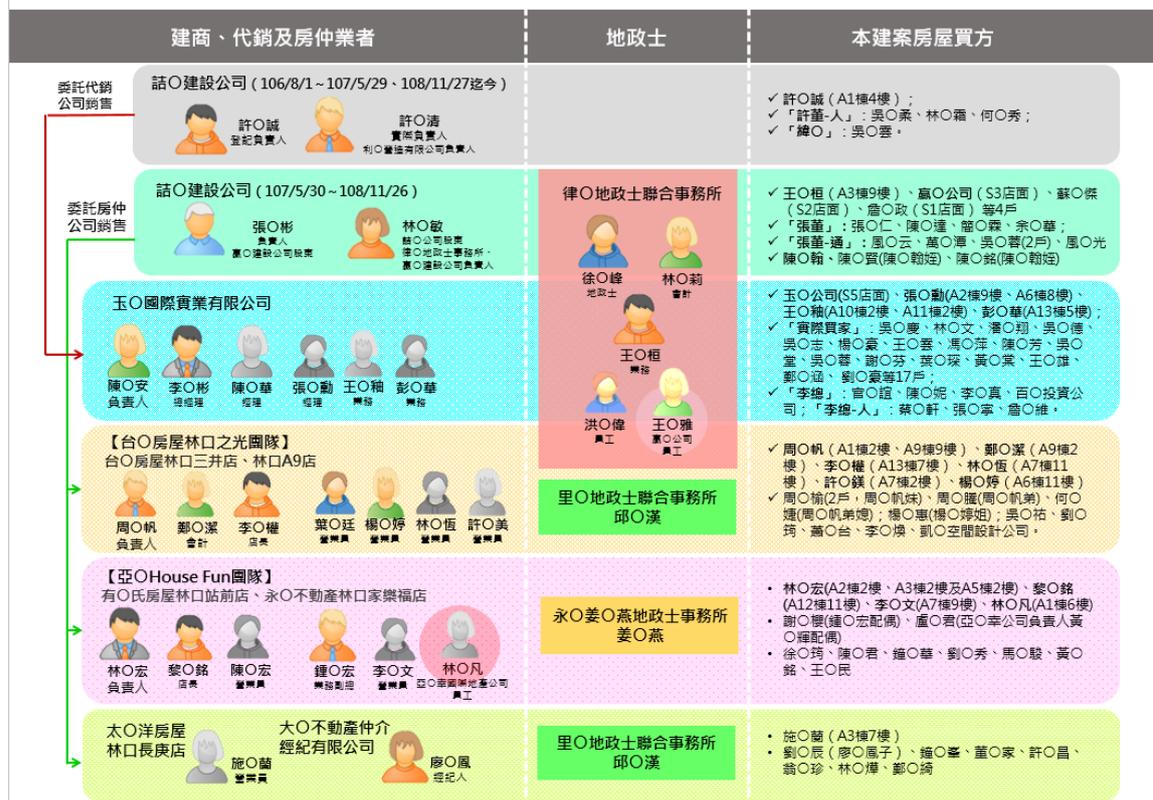
6,361萬元，部分房屋於取得房屋貸款過戶後，隨即再以墊高之房價轉售牟利，足生損害於銀行審核房屋貸款及不動產交易資訊管理之正確性，及不特定公眾得查詢不動產真實成交資訊之公眾利益。

「居住正義」、「打炒房」為政府當前重要政策，不肖建商聯合代銷公司、房仲業者及地政士，以不實話術及不法手段誘使民眾共同參與詐取銀行貸款、實價登錄不實等犯行，不僅嚴重危害我國房地產交易秩序穩定，更助長炒作房價歪風，實不可取，民眾若發現不動產銷售買賣或申報實價登錄有不法行為，可檢具證據向檢察機關、警察局檢舉，共同打擊炒作房價之黑手，建立「居住正義」之公平社會。

圖一：本案詐貸流程



圖二：詐貸人物關係圖



註：其他未分類仲介之買家：徐○瀟、莊○煥、潘○琳