

中華民國 110 年 11 月 (第 10 期)



經濟部水利署  
第四河川局政風室製

## 政風宣導

地址：彰化縣溪州鄉中山路三段 640 號

檢舉電話：(04)8898270

傳真電話：(04)8898762

廉政專線：0800-286-586

### ☆公務機密☆

#### 【資安宣導-視覺密碼-迷人的眼「神守護」】

##### 一、案情概述

有房仲集團利用網頁廣告頻推「0元購屋」的免費投資講座吸收會員，宣稱只要繳交3萬6千元會費加入會員，就可享有專業課程及諮詢，無需自備款就能輕鬆買房投資獲利，5年獲利1,000萬元或如何5年賺5,000萬元，鼓勵民眾可藉投資不動產獲利致富。桃園市政府消費者服務中心受理多件有關該房仲集團仲介購屋的消費爭議申訴案，申訴的民眾多為中高齡婦女（58至65歲間），申訴內容都是民眾在該房仲集團以房地產理財的話術遊說下，簽約1次買入2-3間房子，並安排向銀行辦理高額貸款，事後民眾驚覺無力購買，欲解除契約，卻被要求賠償違約金及仲介服務費。

## 二、說明及建議

一般來說，高齡者想要向銀行申請貸款，銀行基於風險控管，較不容易同意，如無還款能力或固定收入，銀行可能就是直接拒絕。另以銀行實務而言，申請房屋貸款，不可能以房價之全額取得貸款更無法獲得超額貸款，如可超貸或全額貸，通常係透過偽造買賣合約，將合約成交價格提高，此種作法，恐亦涉有偽造文書及詐欺之刑責，建議民眾應小心注意，以免誤蹈法網。

「0元購屋」要成功，需具備相當的條件，如良好的財務及信用能力、長期穩定的租金收入、房價在低檔或處於上漲趨勢，一旦有任何條件不充分，「0元購屋」就只是行銷話術。目前因低利率，房價也處於高檔，若經濟反轉向下或利率調升，更可能面臨房價下跌或繳納貸款利息增加的風險。提醒消費者在購買不動產前，應審慎評估本身財務狀況，多方查證不動產現況，並讓自己保有充分的考慮時間，勿因行銷話術即衝動簽約購屋，才能避免發生消費爭議！

資料來源：公務人員保障培訓委員會