被人假冒身分賣屋 眞業主完全「冇得防」

業主被人冒認身分賣屋事件愈揭愈多，多倫多「災情」最慘烈，有30多宗，卑詩省也發現了最少3宗。

事件揭發之後，很多專業人士都提供出防範方法，一般而言就是買業權保險、去銀行做按揭、防止個人資料外洩。但多倫多有業主都做齊了，屋還是給人賣了。

還有律師建議，物業最好是聯名，騙徒要假冒身分，也最少要多做一份假身分證；還可利用Google或其他搜索引擎上註冊「警報（Alerts）」，騙徒一旦將你的物業掛牌出售，你馬上知道。

在卑詩，還可申領紙本的「正式地契」，申請後如欲出售房產，必須出示「正式地契」才可買賣。

但這些都只能增加騙徒的下手難度，難有萬全之策，一切都是防不勝防，甚至是「冇得防」。有執業領域爲房產、財產訴訟的律師承認，沒有100%保證的方法，能保證業主身分不被人冒認。

整個騙局中，唯一可以說是沒損失，只是有麻煩的，是從騙子手中以市值買了房子的買家。只要不是和騙徒串謀，他可以繼續保留買回來的物業，不用賣回給眞正的業主。

▼加拿大近期頻頻爆出假業主成功賣樓事件。

雖然說卑詩省假冒業主出售物業的案件只是多倫多的十分一，但卑詩省田土廳、卑詩業權及測量局（The Land Title and Survey Authority of British Columbia, LTSA）證實，列治文發生的2宗假業主成功賣樓個案，1宗在2019年發生，另一宗在2020年發生，案中騙徒都沒出示護照正本便已矇混過關。卑詩省還有一宗企圖騙賣房屋但最後不成功的個案。

列治文皇家騎警表示，有組織罪案部的經濟罪案組在2020年3月接手調查一案，該房屋2019年底在未經業主許可下被賣。事發時業主身在海外，案中兩名疑犯後來被捕，案件目前正在審理。

律師：無法保證賣家是真業主

相對原業主，雖說買家即使遇上冒名賣產，一般來說影響不大，但牽涉入騙案，誰也不想，如果買家想嘗試驗證賣家身分，律師劉焯賢也有建議。

▶律師建議業主購買「產權保險」保護自身房產。

首先是多問問題，以查看賣家是否了解所售房產。騙徒通常對房產所知甚少，或者會犯眞正業主不會犯的錯誤，例如買入房產時間、居於房產中的人，甚至房子曾否進行維修等。

買家亦可嘗試觀察，賣家是否試圖倉促出售並願意接受非常低的價格，以盡快完成交易。

此外，可向賣家索取只有眞正業主才有的文件，例如維修單據、過去做過的檢查報告等。

劉律師說：通常買家不會要求親自查看賣家身分證明文件。查看確認買賣雙方身分文件的初步工作，通常由地產經紀完成，因為他們需要向FINTRAC上報所有客戶的驗證程序，包括對客戶提供的身分證明文件拍照。

劉律師強調，從來沒有100%保證的方法，可確認賣家是眞正業主。買家如有需要，置業時亦可購買產權保險。

買家有「不可取消的擁有權」

執業領域爲房產、財產訴訟及誹謗的律師劉焯賢（Bernard Lau）指，假冒業主出售物業的案件中，對買家影響不大。因在正常情況，他們是在無辜且不知情下、付出市場價值購房，故作爲新業主的權利，在大多數情況下都將得到保留。

「只要他們不涉及欺詐，並且支付公平價格，他們通常不會因爲是從『假業主』手上購買、而需要歸還房屋。」因爲買家對房產擁有權提供了確定性，這概念在法律上稱爲「不可取消的擁有權（Indefeasible Title）」。

向「保證基金」索償很耗時

買家一旦確定了擁有權，則意味着案件受害者的原業主難以取回房產，「原業主如有購買『產權保險（Title Insurance）』，將獲賠償，可嘗試從買家手中購回房產，但不能保證其願意將房子售回。大多數情況下，原業主也不會想從新業主手中買回房產。」劉律師補充，每宗個案都必須仔細分析，若新業主被發現與騙徒勾結，或明知故犯地合作購房，便可將案件提交法院，「此情況下取消交易的機會較大，但這仍涉及法律程序。」

▲律師劉焯賢承認沒有100%保證的方法，可確認賣家是眞正業主。

理論上，以卑詩省爲例，田土廳有一個稱爲「保證基金（Assurance Fund）」的保險基金，該基金應在這類欺詐行爲下向原業主作出賠償。然而劉律師指現實中，向「保證基金」索償往往耗時、繁瑣，原業主能否獲得全額賠償也是重大疑問。

對眞正業主而言，如何保護自身房產，劉律師有兩個建議，除了購買「產權保險」，還可以申請被視爲「正式地契」的Duplicate Title。

申請「正式地契」多一道防護

「無論擁有物業多少年，購買產權保險都不會遲。如業主因產權欺詐而遭受任何損失，通常都會獲得賠償。」劉律師指，產權保險可透過律師或公證人購買，並以經濟補償形式，爲受欺詐影響的保單持有人提供更多保障。保單持有人不僅包括個人，還包括爲欺詐性產權登記提供抵押貸款的銀行。

至於「正式地契」就是紙本。按照規定，申請後如欲出售房產，必須出示正式地契，否則便不能交易。故此對確保房產不會在不知情下被出售或抵押，十分有幫助。

不過劉律師提醒，業主有責任將正式地契妥善存放安全地方，「如果丟失，業主將要經歷一個非常繁瑣的過程，重新獲得正式地契。」

◀在Google或其他搜索引擎上為住址註冊「警報（Alerts）」，也有助防範。

▼在卑詩，業主可申領紙本的「正式地契」。

聯名物業增騙徒難度

此外，業主可以做的另一件事，是在Google或其他搜索引擎上註冊「警報（Alerts）」，如有關於家居住址的消息，「警報」都會提醒業主。因爲很多掛牌出售的房產，會被發布到房地產公司網頁上，如有人試圖列出眞正業主的房產，「警報」可以提前警告。

劉律師强調，此方法只是多一重保險，非萬無一失，「絕對不能替代產權保險。因爲騙徒未必一定賣房，例如以房產做抵押向銀行貸款，這便可能不會觸發『警報』，業主仍會蒙受損失。」

他表示，如假設自己爲一個業主，首先會保護自身證件及個人資料，以免外洩。並購買產權保險。如房產爲「聯名」擁有，對騙徒「吸引力」便會降低，因爲任何產權更改或試圖還清貸款，都會驚動超過一名的眞正業主。聯名物業亦意味着騙徒需至少找多一名願意冒充業主的人，這增加了騙案的難度。

劉焯賢坦言，一般情況下，保險公司和政府部門（或田土廳）不會檢查業主身分或交易有效性，因爲這些責任落在「看門人」身上。這些看門人正是律師、公證人和房地產經紀等前線專業人員。

律師、公證人也會被騙

律師、公證人和房地產經紀雖說有責任核實客戶身分，但如果僞造身分證明的仿眞度高，的確有機會騙過法律和房地產專業人士。

《星期六周刊》記者就冒名出售房產事件電郵卑詩業權及測量局查詢，該局强調冒名賣樓在卑詩省屬罕見，但仍致力保護業主的擁有權，並且不斷進行改進。

該局强調，房產交易涉及衆多參與者，他們都在交易過程是否安全中發揮作用。法律專業人士和貸款機構制定實踐標準，以確保在任何相關交易中，進行適當的盡職調查和身分驗證。

◀一般情況下，即使買家從騙徒手中購入房產，也不需交還房屋。

卑詩嚴 安省鬆

大溫一位地產經紀說，從業數年，從未遇過有買家為防買入假業主的物業而要與賣家見面，親自核實對方身分證明文件的。「理論上買家可以這樣要求，但我看九成九的賣家經紀會一口回絕。其中一個原因，是擔心雙方見面後私下達成交易，引發麻煩甚至法律糾紛。反過來，若我是賣家經紀，遇到買家經紀要求買賣雙方見面，我會覺得對方非常不專業。」

她續指，聽聞卑詩本省曾經發生的冒名賣房個案，涉嫌欺詐的一方所使用的偽造身分證非常逼眞，「你我這樣的一般人基本無法辨別眞偽，普通買家即使看到也很難察覺。我還聽本地業內說，卑詩的系統相對較嚴格，所以出事機會較少。預料未來安省會加强監管，堵塞漏洞。」