

为囤房80后听信中介竟假离婚 改嫁”的业务员在外负债80万

尽管目前的房屋限购与调控政策丝毫没有松绑的迹象，“紧箍咒”一般的高压态势依然挡不住“囤房族”钻研“对策”的侥幸心理。日前，青年报记者在调查中发现，有部分违规操作的房产中介业务员主动提供“假结婚”、“假离婚”服务，并以此为由不断向买家索取高额“好处费”。

青年报记者 卢燕

为在沪囤第三套房 假离婚速“嫁”中介业务员

吴女士与丈夫是一对东北籍的小夫妻，两人都是大学文化，多年前来到上海勤奋打拼。经过几年积累，这对80后的小夫妻在本市闵行与普陀买下两套两人共有的房产。不巧的是，这两套房的购房时间都是在2011年两套房限购令出台之后。

尽管名下已有两套房，这对小夫妻决定再买套大户型房，一次性解决孩子读书与照顾老人的问题。一家连锁型的房产中介留住了两人匆匆看房脚步。吴女士的丈夫回忆说：“我和太太都没有本市户口，那家房产中介的业务员黄某给我们出了一个‘假离婚’、‘假结婚’的主意，并且说可以搞定‘假结婚’的对象。”一番打听，这家房产中介的业务

员热情推荐了一位人选是李先生。事后，吴女士不断向法官重复：“我看他的户籍是上海郊区，而且答应地很爽气，还和我们签了一份‘假结婚’、‘假离婚’的佣金协议。最让我们信任的是，这个人他自己也是做房产中介出身，我想他们都是一个圈子的，应该差不了。”

在黄某的牵线下，小夫妻与对象“李某”签署了书面协议确定“假结婚”后的财产归属，并口头约定支付李某3万元“好处费”，且购房成功后李某和吴女士立即登记离婚。

2013年12月，吴女士与丈夫登记离婚。两个月后，吴女士在“前夫”的陪同下，前往民政局跟李某登记结婚。

说好的离婚不兑现 房产和银行账号突然被冻结

去年3月，吴女士终于相中了本市市区的一套房屋，并与卖家正式签订了购房合同。自她离婚后，她仍然与自己的前夫共同生活在一起。然而，这对实质上的小夫妻还没来得及享受购房的喜悦，就陷入“假结婚”带来的灾难之中。

那张所谓的“协议”约定：吴女士成功购房后，“对象”李某就会和她办理离婚手续。但此时，李某频频耍起了“花招”。“人在外地无法回来”，“生病需要钱看病”……吴女士不断地被李某以各种借口索要钱

财，从约定好的3万元“好处费”，一直到吴女士多次转账，前后支付了近10万元，李某却好似人间蒸发了一样，迟迟没有露面。

说好的离婚一拖再拖，吴女士新囤的房产和银行账号却在这时被法院查封和冻结。原来，2014年4月，李某以结婚购房为由向他人借款，并称其妻吴女士回老家凑钱去了，很快就可以还上”。债主起诉后，经法院调解，李某承诺按期还款80万元，但这笔债务却迟迟没有还上。债主向法院申请强制执行，之后还申请将吴女士追加为被执行人。

起诉要求解除婚姻 四处举证他不是真“丈夫”

意识到自己陷进了“连环套”，吴女士向法院申请了执行异议。法院在组织听证后裁定，解除了对吴女士名下房屋的查封及其名下银行账户的冻结。

2014年7月，吴女士决定不再苦等失联的李某露面，一纸诉状交至李某户籍所在地的法院，请求法院判决解除双方婚姻关系。经法院传唤，李某并未到庭参加诉讼。根据吴女士向法院提交的支付给李某的银行转账单、“离婚”协议、购房银行流水单、居委会出具的调查笔录等证据，法院还调查了李某的案底后发现，此人已有盗窃前科，并且在本市其他法院还有多起借贷纠纷。

法院认为，原告吴女士与被告李某虽然是自主婚姻，但婚前缺乏了解，婚后未共同生活，在经济上和生活上

均无任何往来，互不尽夫妻义务。原告坚持要求离婚，应视为夫妻感情已彻底破裂，判决准予吴女士与李某离婚。

执行法官与审判法官发现，从新购房的资金来源来看，被执行人李某并未出资，在该院审理的多起民间借贷纠纷诉讼中，当初介绍并促成吴女士与李某“假结婚”的中间人黄某、80万元外债的债主“对象”李某三人之间其实是朋友与同事的关系。法院认定，这笔外债是李某的个人债务，应该由其个人偿还。

宣判结束后，审理此案的法官告诉青年报记者：“这是一对高学历的夫妻，但他们显然并不理解婚姻自愿的原则。而吴女士为了要向法院证明和业务员李某没有实质的共同生活，在李某缺席的情况下，举证的压力由她一人承担，为了囤房付出的代价实在太大了。”



周培骏 绘

【记者调查】

业务员以“理思路”为名暗示不断

采访过程中，多家法院房产庭的法官表示，房产纠纷中，涉及房产中介业务员的违规操作并不在少数。在地块较为集中的一些区域，私自“收取好处费”的违规操作也并非个案。初次见面，房产中介的业务员有何本事能打动“囤房族”？青年报记者走访了几家房产中介公司后发现，“理思路”几乎是“资深”业务员的看家本领。

一番打听，在吴女士涉案的这家房产中介公司，记者报了涉案的几个业务员的名字，对方均以人不在、联络不上为由没有现身。在浦东东方路上的一家中介公司，当记者以“囤房族”的身份要求业务员为自己出出主意能否规避限购政策时，一位徐姓的业务员立刻开始滔滔不绝：“如

果你户口不在本地，单身也不要紧，只要有小孩证明孩子是你自己的，看中了哪里的房子，我负责帮你搞定。”当记者询问“假结婚”、“假离婚”能否操作时，这位业务员略有迟疑地回答说：“以前我们也做过，买家自己处理好就行，但是现在比以前查得紧，除非你们自己联系好人。”

就在记者提出是否可以由中介提供合适的“对象”时，这位徐姓的中介开始套记者的购房意向：“一般情况下我们做不了，你别绕圈子了，先直奔主题告诉我你看中的房源，预算多少。其余的再说，我可以再给你理理‘思路’。”而就在记者追问“好处费”多少时，这位业务员谨慎地回答说：“每个人都不一样，得看房款总价。”

【相关规定】

有过失信记录将终生不得再执业

《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》第二十一条规定，经注册的房地产经纪人如果有刑事处罚、同时挂靠在2个以上中介公司、严重违反职业道德和经纪行业管理规定、脱离房地产经纪工作岗位连续两年等情况，原注册机构应该对此类业务员注销注册。这意味着，有过失信记录的业务员将终生不得再执业。

对于房产中介的频频违规操作，法院也曾专门“接招”给予过警示性的建议。司法建议指出，由于中介从

业人员素质参差不齐，而且流动性较大，固定从业时间较短，房产中介公司更应加强对从业人员的职业道德、法律知识的定期培训与教育，尤其不得随意向客户口头承诺佣金减免等事项，更不能以“好处费”为由，以个人名义向客户收取佣金。

然而，在采访中，有不少法律人士却质疑这一“退出”机制的实际履行力：“如果可以，能否像晒‘老赖’那样对违规的中介人员做集中统计，防止他们穿上‘马甲’又重操旧业？”

【记者手记】

被虚假婚姻绑架的购房“千千劫”

购房为避税，阿姨“嫁”给外甥；动迁为多数一个“人头”，“娶”了隔壁弄堂的发小……“囤房”的伎俩中，假结婚与假离婚其实并不新鲜。利益的诱惑下，这样拙劣而又充满骗局的样子常常因为分“赃”不均闹上法庭，最后人财两失。像吴女士这样抛

却了所有公序良俗，把婚姻当做多一张房产证的工具，最后换来的只有一个又一个解不开的“千千劫”。

太多的案例证明，对夫妻而言，当房子不再是爱的小屋，被虚假婚姻绑架的购房骗局势必会是一条“不归路”。（注：当事人均为化名）