



# 不動産売却時に注意する詐欺師のトリック！

2021年9月1日



不動産取引に参加するとき、購入者は多くの詐欺に遭遇する可能性があります。深く注意を払わないと、巧みな詐欺師に簡単に騙されます。

## 1. 虚偽の書類を使用。

詐欺の最も一般的な手口は、偽の書類の使用です。詐欺師は購入者を装い、価値の高いマンションや土地区画を標的にし、ブローカーやニュースサイトを通じて獲物に近づきます。購入者を装い物件を視察しその際、詐欺師は本物の Redbook (土地使用权) / Pinkbook (建物所有権) を見て、偽装し、所有者を装い偽の証明書で購入希望者からお金をだまし取ります。

## 2 差し押された不動産の不正販売。

これは、買い手が法的に差し押されている住宅や土地を知らずに購入させられる場合です。判決を受けた所有者が判決の実行を待っている間、家を売り払うため行為です。この場合、購入者が適切な処理で譲渡契約を締結し、名義譲渡が完了しても法律に従い、新しく購入した住宅や土地は差し押さえられます。





売却した所有者が他の資産を持っている場合、その他の財産も差押えの対象になりますが、通常そのようなケースは少なく、売り手は財産を分散させ、現金を手に入れることだけを目的としています。このような事態になった場合、買い手は控訴しても長期間かかる為、損害金プラス裁判費用も含め利益以上の損失を被る可能性があります。

### 3. 農地の用途変更を装い高額で売却後、用途変更が行われない場合。

大規模な農地を使用して、経験が少ない投資家を騙すケースです。多くの場合、農地から宅地に変更する際に時間が掛かる事を利用して、売却後、宅地に変更するまでの期間作物を生産し高額で売却する事を約束し、宅地並みの高額にて売却を行います。しかし将来農地から宅地に変更される可能性は疑問符です。

### 4. 土地を不正に売却する。

購入者は、不動産の購入、販売、譲渡は、所有者によって公証および認定された書面(土地使用権の譲渡に関する契約、土地に付属する家屋および不動産の所有権)を行う必要があることを覚えておく必要があります。

証明書(Redbook(土地使用権)/Pinkbook(建物所有権))は、記載された内容のみが有効であり、公証譲渡契約に代わるものではありません。詐欺師は、無知な住宅購入者をだますために「公証人によって公証」または「公証された書類」のようなフレーズを使用します。

### 5. おとりを使い騙す。

これは、利益を上げる機会を逃すことを恐れている買い手の心理を利用したトリックです。家主やブローカーは、買い手を装って価格を押し上げたり、預金をするように促したりする多くの人々を演じます。これには2つのケースがあります。(1)実際に住宅を購入させるケースで、「おとり」を使い、競争相手がいるようにして住宅の価格を押し上げます、成約するにはさらに数億 VND を支払う必要があります。(2)「おとり」を使い、実在しない物件を売りつけるケースです、複数の購入者のふりをして、群集心理を利用し実在しない物件を競争力があるようにし、購入者に影響を与え、購入させます。ケース1であろうと2であろうと、皆「不当に」お金を失います。違いは、ケース1の場合はまだ物件があり、ケース2の場合はすべてを失うということです。

### 6. 多くの罠

詐欺師はしばしば、証明書(Redbook(土地使用権)/Pinkbook(建物所有権))が発行されていない手続き前の古い土地や住宅を使い、貪欲または騙されやすい多くの人々に非常に安い価格で売ることがよくあります。この場合文書化されていないため、取引は公証できない場合が多く、ほとんどの取引は手書きの紙で行われます、これには罠が潜んでいます。

購入者は、公証されていない不動産の購入および売却文書は無効と見なされることを覚えておく必要があります。問題が起こったとき、訴えることは非常に困難です、しかしその時、詐欺師はすでにたくさんの逃れる方法を持っています。







VINACOMPASS

## 7. 関連する事業者になりすまして騙す。

このトリックには2つのタイプがあります。1つ目は、驚くほど安い価格で資産を清算するために銀行を装うケースです。2つ目は、評判の良い開発会社になりすまして偽のプロジェクトを販売したり、または投資家がより安い価格で販売しているプロジェクトからの預金を不正に流用することです。したがって、買い手は冷静に、市場と比べて予想外に安い価格で土地を売る情報に注意する必要があります、目と耳を活かし真実にたどり着く事が大事です。

### それでは、どのようにして安全に不動産を購入し、販売しますか？

1つ目に、売買する前に土地利用計画を注意深く確認してください。Redbook(土地使用权)で直接確認するか、委員会/ DONRE / 土地登記所に行くか、Web サイトで調べることができます。

2つ目に、Redbook(土地使用权)が売却する所有者であること、Redbook の情報が ID / CCCD、パスポート、または所有者の結婚証明書と一致していることを確認します。メールやチャットで送られて来た画像を絶対に信じないでください。土地使用权を証明する書類および関連する書類には、所管官庁の赤い印鑑が必要です。その書類を公証人事務所に持って行き、その信憑性を確認することができます。

3つ目に、実際の調査を行い、購入しようとしている家や土地を直接調査し、近所の人に何か異常がないか尋ねます。最も包括的なビューを取得するために、不動産売却の専門家と一緒に行きましょう。

4つ目に、手付金は高すぎる金額を入金しないでください。購入するつもり土地/家の価値の10-15%だけを預けるべきです。

5つ目に預金/購入契約を注意深く読み、契約に問題がある場合は弁護士に相談することを躊躇しないでください。

6つ目に、預金/購入契約が公証されていない場合は支払わないでください。

参照元: CAFEF.VN





本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

