

3万块找个“婚托”假结婚 就有资格买房了 京城限购，限制住了谁？

房产中介找京籍“婚托”与购房者结婚，使后者具备购房资质 律师称如引发纠纷，会加大购房者损失

这是一次暗地交易。

许昌赫(化名)，非京籍人士，欲购房，却没有在京购房资质；裴莉(化名)，京籍人士，去年离异。

由某中介公司业务员牵线搭桥，两个陌生人见面、签协议，并在1小时内去民政局领了结婚证。

这次交易中，裴莉只需出场4次，即可拿到3万元好处费；许昌赫则需要回原籍先与原配妻子离婚再与陌生京籍人士结婚再闪电离婚，以此绕过在京购房的政策限制，顺利购房；而中介能得到可观的“服务费”。

针对该情况，11日，北京市住建委购房违规投诉热线工作人员称，如果确实是有北京户口，则允许购房。“目前的政策确实没有说这种状况是违法的”。

看似三方各取所需，可利益背后却存在风险。资深房产律师李洪云认为，双方合法领了结婚证，而婚后财产归夫妻双方所有，一旦发生纠纷，很可能造成财产分割不清的麻烦。



闪婚后，裴莉当日得2万元好处费，帮助许昌赫取得在京购房资质



裴莉和许昌赫在结婚前所签订的协议、欠条和结婚证



1月5日，北京某区民政局婚姻登记处，裴莉和许昌赫领结婚证

天上掉下3万元

带着证件，到房产中介门店见面

2013年1月1日，裴莉又接到王爱珍的电话。

“我没退路了。”王爱珍说，客户连购房保证金都交了，她也答应客户能用“找北京人结婚”的方式购房。一旦这个单子砸了，她不但拿不到上万元提成，还得赔客户违约金。

王爱珍一再向裴莉强调，对方是她的老客户，数月前，她刚用伪造5年完税证明和社

保证明的方法，帮这名客户买了套房。

“对方出多少钱？”裴莉试探着问。王爱珍不假思索称，客户愿出1万元。

裴莉试图狮子大开口，吓退这笔交易，“我至少要3万”。

她没想到，王爱珍一口答应：“3万就3万，我去找客户谈。”

裴莉同意了。

当天下午，王爱珍告诉裴莉：“客户已回老家跟她老婆离婚去了。你准备好身份证、户口本，到时先签协议，一手签协议，一手给钱，完事儿后就去民政局领结婚证。”

裴莉和王爱珍约定，1月5日，王爱珍带着客户，裴莉带着证件，到房产中介门店见面。

想着天上掉下来的3万元，裴莉“也没退路了”。

房产中介“做局”

“有笔白赚钱的活，你干不干？”

捏着本结婚证和一沓百元钞，裴莉“有些恍惚”。结婚证上，她和一个男子的头靠在一起，这个男人比她大14岁，和她认识还不到1小时。

裴莉的“丈夫”许昌赫，非京籍，在北京做生意。2011年，北京出台“京十五条”，坊间称为“最严限购(房)令”，许失去了在京买房的资格。

这次闪婚，裴莉是为了钱，许昌赫是为了房。裴莉有北京户口，1年前离了婚，那会儿，她还是某房产中介的高级经纪人，离婚后不久，裴莉离职。

20多天前，裴莉突然接到前同事王爱珍(化名)的电话。

“你还是离异吗？”王爱珍问。

“我正准备年底跟新男友领证结婚。”裴莉回答。

“有笔白赚钱的活，你干不干？”王爱珍说，她手里有个客户，外地人，按北京的政策，没有在京购房资格。

“你拖到年后跟新男友领证行吗？”王爱珍恳求裴莉，“帮我做个局吧。”

“做局”是房产中介的行话，即通过相应手段，使没有购房资质的人顺利购房。

在做房产中介时，裴莉也做过局，帮助无购房资质的外地炒房客和刚需客户做虚假的“5年完税证明”和“社保证明”，“国家有政策，中介有对策”。

在这个局中，裴莉听懂了，是帮助无资质者用“与其结婚”的方式，来获得买房所需贷款和购房资格。

闪婚，购房，闪离。这种方式她以前听过，但不知道怎样具体操作，她有点怕。

“这就等同于假结婚，万一到时被查出来，或者另一方不跟我离婚咋办？”裴莉担心自己年底领证受限，另外，她也不好跟男友交代。

她拒绝了王爱珍。

陌生人协议结婚

从走进婚姻登记处到领证完毕，不足10分钟

1月5日上午10点，王爱珍所在的中介公司里，裴莉见到将和她结婚的陌生人许昌赫。

许昌赫，40多岁，在北京做生意。他承认，之前的确托王爱珍用伪造纳税、社保证明的方式买了套房，现在买的这套，是给儿子住的，“结婚买房”的主意是王爱珍出的。

许昌赫证实，他不具备“京十五条”中规定的“连续5年(含)以上在本市缴纳社会保险或个人所得税纳税”证明，没有购房资质。

“许大哥没购房资格，裴莉有北京户口，你俩算相互帮忙。”王爱珍给双方介绍，并打印出“声明”，一式三份，你俩每人一份，我这份留一份。”

声明上称，裴莉与许昌赫达成如下协议：裴莉自愿与许昌赫领取结婚证，配合许昌赫购买二手房，并配合许办理商业贷款手续。办理完产权手续和贷款放款10天内，双方去民政局办理离婚手续。

声明中特别强调，在离婚协议书上，裴莉须声明自动放弃此房产。本协议均属双方个人自愿行为。

声明最后，裴莉和许昌赫分别签名并摁手印。

按事先约定，许昌赫当场付给裴莉两万元钱，并打下欠条。欠条上，许昌赫写上“尚欠裴莉1万元钱。”

难以预知的风险

双方协议没有法律效力，可能造成财产分割不清的麻烦

走出民政局，裴莉和许昌赫这对证上夫妻各奔东西。

王爱珍则直奔其所在的房产中介信贷部，拿着两人的结婚证去办理申请购房贷款的相关手续。

临别前，王爱珍嘱咐裴莉，此后还需要她出场三次，分别是“银行放贷审查时、去房管局过户交易大厅拿房本、到民政局办离婚手续”。

做房产中介多年，裴莉知道这钱拿着“不会有风险”，“结婚证是真的，北京户口是真的，再去走程序，不会有任何问题”。

一个多月后，按照协议，裴莉将会和“新婚丈夫”办理离婚手续，之后“各走各的，就当从没见过”。

北京京华律师事务所资深房产律师李洪云说，从以上情况看，这份协议并没有法律效力。

李洪云认为，既然双方合法领取了结婚证，婚姻就是受法律保护的，而婚后财产归夫妻双方所有，一旦发生法律纠纷，很可能造成财产分割不清的麻烦。

李洪云曾从多种渠道得知类似纠纷案件，有“婚托”在购房者购房后拒绝按原协议离婚，要求分割包括房子在内的共同财产，购房者可能要通过漫长的诉讼保护财产，或多支付一笔额外费用息事宁人。

另一种情况是“弄假成真”，购房者在同“婚托”结婚前，要先同原配离婚，房子到手后，一方拒绝复婚，原有的婚姻关系随即

破裂。

针对通过与京籍人士闪婚获取购房资质的现象，11日，记者咨询事发区住建委市场科时被告知，购房者在民政系统领取结婚证后，他们购房时提供的婚姻资料是真实有效的，那么在核实后就要给他们办理相关手续。对方称：“我们都是根据北京市的政策办事，这个我们也没办法。”

同日，北京市住建委购房违规投诉热线工作人员称，如果确实有北京户口，则允许购房。

“目前的政策确实没有说这种状况是违法的。”该人员说：“如果有人利用这种手段来办理看起来合法的资质，规避限购政策，我们也不能起什么限制作用。我们也在制订相关政策，希望杜绝这种现象。”

据《新京报》