

扮業主賣吉宅 串通律師呢6200萬元

團夥年竊8業權 搵市建局談收購被揭 12人落網



▲ 警方商業罪案調查科瓦解一個以大律師為首的串謀詐騙集團，檢獲大批文件及電腦等物。
香港文匯報記者 攝



▶ 市區重建局發現土瓜灣項目計劃中有物業業權被盜竊報警，揭發業主22年前已去世。
香港文匯報記者 攝



○ 大律師蕭震然被捕。
資料圖片

防止物業被侵吞小貼士

- 要找有信譽律師行進行物業買賣交易，由律師行事務律師監察樓契是否有可疑或有問題
- 購買物業前要親身實地了解情況，事先進行情價評估，包括附近物業成交、價格、是否低於市價
- 市民長期持有空置物業，應找人經常到物業了解狀況，以免避不法之徒有機可乘
- 市民亦應小心查證及謹慎核實所有相關人士的身份真確性，而且應盡量實地查察物業
- 市民可訂購土地註冊處「物業把關易」服務，當有關個人物業文件交到土地註冊處，可獲得電郵提示，市民可得到文件相關資料，包括文書日期、性質、透過資訊了解註冊編號，方便業主追查物業的變動

資料來源：香港警務處

本案暴露律師行三大問題

1. 一般而言，在見證相關人士簽署樓宇買賣合約前，代表律師有責任進行「盡責審查」（due diligence），盡其所能核實賣家身份。例如自稱為賣家身份證顯示現年48歲，可是記錄顯示該物業於40年前買入，即賣家對上一次買入物業時只有8歲，顯然有重大破綻。簡單而言，律師可以在賣家身份證上的出生年份與物業上一宗交易年份作對比。
2. 在今次個案中，警方發現當要求到提供相關樓宇交易文件以協助調查時，個別律師並未能提供完整文件，甚至完全沒有保存任何文件記錄。
3. 警方發現律師行文員與財務公司職員有私人聯繫，然而律師行有責任確保各職員的專業操守，防止員工因個人利益任意批核各種申請。

警方瓦解一個以律師團隊為骨幹的侵吞物業詐騙集團，揭發犯罪團夥串通律師、法律行政文員、地產經紀及財務公司職員，針對有接近半世紀或以上樓齡及長年空置無人打理的物業，利用傀儡人物使用虛假身份，經律師樓取得「遺失樓契宣誓聲明」，繼而變身為業主，由去年5月至今年4月共竊取8個物業的業權，並將物業作抵押向財務公司貸款，以及轉售給新買家，涉款金額達6,270萬元。其中一個假業主開價千萬向市建局洽談收購時，被揭發真業主已離世22年，警方遂展開調查並採取「秉信」行動，前日以串謀詐騙拘捕包括大律師蕭震然在內的12人。

● 香港文匯報記者 蕭景源

被捕的8男4女，年齡由30歲至64歲，包括大律師蕭震然(36歲)及妻子賈倩明(36歲)、女律師衛珮璇(35歲)、女律師林欣芳(46歲)，另有一名俗稱「師爺」的法律行政文員，一名地產代理及5間財務公司職員，其餘人為傀儡戶口持有人。

夥律師行財仔 轉讓樓契貸款

警方昨日表示，詐騙集團由去年5月至今年4月期間，盜取8個物業的業權。這些物業是樓齡由44年至84年不等的舊樓，無做任何按揭，部分位於土瓜灣和北角區，其中有5個物業的業主去世超過10年，也有業主移居外地，物業一直空置及無人打理。

據了解，案件由市建局揭發其中一個交易有問題而引發警方調查。2018年6月土瓜灣榮光街一幢舊樓納入市建局重建計劃，但一直未能聯絡其中一單位原業主，包括凍結人口調查、掛號郵件及登報等，惟一直無果。市建局調查得悉該物業業主在1999年去世，但物業在去年8月轉售，至9月有新業主與市建局洽談收購事宜，惟因文件簽署與原業主於1959年樓宇買賣合約上的簽署有明顯不同，該局懷疑有人進行虛假交易並報警。

商業罪案調查科去年11月接報後展開調查，發現案涉龐大詐騙團夥，當中有大律師、律師、財務公司及地產代理人員等，涉嫌以相同手法侵吞另外7個物業業權。騙徒的主要手法是串通律師行及財務公

司，派人假冒業主辦理樓契轉讓手續，再辦理貸款手續。

訛稱「銀主盤」 避銀行審查

當中關鍵步驟是如何得到樓契正本，首先，騙徒安排傀儡人物使用虛假身份證到已串通好的律師樓，辦理「遺失樓契宣誓聲明」，成功得「業主」身份，再到財務公司申請貸款，相信已經同財務公司職員事先串通好，故貸款順利獲批，款項由100萬至980萬元不等。

然後，騙徒利用自己的網絡和不同渠道向地產代理放盤，並向地產代理訛稱手上物業為「銀主盤」，不可以申請按揭，並需於成交前付清樓價，以避過銀行審查時穿崩。當有潛在買家出現，騙徒派出假業主進行買賣樓宇程序，當買家將樓價款項轉賬到賣家律師樓的銀行賬戶後，騙徒會再將部分款項用作償還財務公司貸款，餘款會轉去傀儡戶口，最終落入詐騙團夥手中。

騙徒除用以上方法非法出售物業外，亦有個案顯示，會派傀儡假扮原業主去其他非涉案的財務公司申請樓宇按揭，從而令財務公司蒙受損失，涉案8個物業共涉款超過6,270萬元。

前日警方在全港多區拘捕12人，檢獲大批買賣物業、貸款及銀行文件，案件仍有人在逃，不排除稍後有更多人被捕。警方表示，有幾個涉案物業被犯罪團夥出售，由於已進行買賣手續，物業由新買家擁有，如原持有物業人士要追討索償，須以民事訴訟方式處理。另外，涉案的土瓜灣單位業權其後由政府引用「收回土地條例」，於今年5月收回。

10年來最大宗「海路運K」案 海關檢值1.25億毒品

香港文匯報訊（記者 蕭景源）海關昨日公布，近日破獲一宗10年來最大宗海路販運K仔案。7月30日，海關人員檢查一個由巴基斯坦入境、裝滿棉線的20呎貨櫃時，發現混藏在櫃底的220公斤懷疑氯胺酮（K仔），估計市值約1.25億元。因毒品收貨人遲遲未現身，海關在8月31日採取行動，在粉嶺拘捕一名35歲物流公司女負責人。海關表示，因疫情影響，毒品由生產國向外輸送的傳統渠道受阻，毒販採取「走馬燈」式販運模式，將毒品混裝在普通貨物內，經海運「遊船河」逃避追查及爭取時間尋找買家，待找到買家再改船期及目的地。

海關港口及海域科港口管制課監督文敬歡昨日表示，香港海關與國際執法機構情報交流，獲知一批K仔將經巴基斯坦經海運抵港，於是加強緝查，其後發現這個由巴基斯坦抵港、報稱棉線的貨櫃可疑。付貨的巴基斯坦公司及進口的本港貿易公司均為虛構，報稱的收貨地址不完整，收貨電話亦為偽造，於是用流動X光車抽查這個裝滿164大包棉線的20呎貨櫃，顯示貨櫃最深處有15大包棉線的包裝不同，於是打開貨櫃檢查，當中6

包棉線在X光下顯示綠色，而普通棉線應顯示為橙色。

海關人員將6包問題棉線拆開，發現中心紙筒內封裝塑膠容器，內藏合共220公斤白色晶體，初步證實是毒品K仔。

毒品調查課人員將毒品復原包裝及裝回貨櫃，暗中等待買家出現。其後貨主將收貨人改為一間物流公司，至8月31日仍無人領取，海關於是採取行動，拘捕一名物流公司女負責人。海關相信該物流公司只是奉貨主指示接單，因毒販未找到買家，因此涉案貨物一直滯留葵涌碼頭。

疫情令毒品改用郵遞方式

海關毒品調查課高級監督李錦榮昨日亦表示，受疫情影響，傳統經客運輸出毒品的渠道受阻，毒品集團改用貨運或郵遞的方式，將大宗毒品混



● 藏有毒品的棉線與正常棉線有明顯區別。
香港文匯報記者 攝

裝在普通貨物中，以逃避海關檢查。找到買家後，通常以空運方式運抵，若還沒找到買家，為免囤積的大批毒品在生產地被執法部門查獲，就將毒品混裝貨物中，經海路先運至交通樞紐地。由於海運往往需時一個多月，毒販用這段時間尋找買家，找到買家後再更改目的地，以降低風險和運送成本。海關今年首8個月已檢獲2.6噸毒品，包括共16宗貨值逾千萬元的大型毒品案。

菲傭淪家賊 年半偷主母值1460萬珠寶

香港文匯報訊（記者 葛婷）在新世界發展前執行董事梁仲豪深水灣道豪宅工作的女菲傭，一年半內共盜取梁妻總值約1,460萬元的200件珠寶首飾，次次得手無人察覺，直至警方例行巡查當舖記錄時才揭發事件。調查發現該女傭盜財後，交由同職家庭傭工的姪女及表姊妹拿到當舖典當，當取逾百萬元，梁妻最終需以逾145萬元贖回部分珠寶。3名菲傭早前承認盜竊罪及處理贓物罪共16項罪名，昨日在高等法院求情，暫委法官布思義將案押後至9月7日判刑，3人需還押候判。

首被告Nones Carmelita Galay（47歲），為新世界發展前執行董事梁仲豪及其妻子Helen Frances Liang的家傭，在僱主的深水灣道洋房工作。次被告Nones Maricris Galay（32歲）為首被告的姪女，第三被告Alagna Cristina Noble（51歲）為

首被告的表姊妹，3名被告在香港為不同家庭工作。首被告承認6項盜竊罪，次被告承認4項處理贓物罪，第3被告承認6項處理贓物罪。

案情指，首被告於2018年6月17日至2019年9月4日期間，在梁家盜取總值約1,460萬元的近200件珠寶首飾，包括38條頸鏈、23隻手鐲、40對耳環、16條手鏈、兩條共重237克金條、25隻戒指、31枚金幣、4隻名錶、13個吊墜、1個胸針、4,000港元現金，以及約值12.3萬元的其他首飾。次被告及第三被告聽從首被告的指示，把涉案贓物拿到當舖典當逾百萬元後，再把全部贓款歸還予首被告。也有部分贓物交給第三被告保管，或仍收藏在自己房間。

警巡查當舖意外揭發

至2019年7月，警方在當舖進行定期巡查時，發現涉及首被告的典當記錄有可疑，從而揭發本案。同年9月，警方上門向梁氏夫婦查問，他們確認被典當的物品屬他們所有，但從未把物品給予首被告，首被告在警誡下承認盜去有關物品，其餘兩名被告則稱，是受首被告指示協助典當財物，又表明已把典當所得的金錢全部交給首被告。事主及後花約145萬元，贖回部分被盜財物。

首被告昨求情時稱，案發期間其母親患病，為了盡快籌集醫藥費才盜取女傭主的財物。次被告及第三被告稱相信首被告的僱主慷慨送贈珠寶，過程中沒有獲取酬勞，加上相信首被告為母籌醫藥費才典當珠寶，故願意協助首被告典當珠寶，第三被告亦在事發後協助女傭主贖回涉案珠寶。

凱莉山校前營運商清盤 負債3億現金剩7000元

香港文匯報訊 香港凱莉山學校早前爆出財政醜聞，校方日前發出聲明指，負責學校開支、員工出糧及發行部分學債的前營運商資不抵債，決定將其清盤，交給獨立的清盤官進行資產的調查和追回。據了解，前營運商早於7月被頒令清盤，並於前日召開債權人會議，會上文件揭露該公司負債逾3億港元，但只剩約7,000元現金。有持逾百萬元學債家長「預咗攞唔返錢」，已聯同不少家長就事件報警。

據媒體報道，該前營運商為PM Education Operation Limited，前稱 Mount Kelly International Limited。在債權人會議上，PM公司提供的資產及負債狀況說明書，發現公司賬面估值逾千萬港元，但有董事估算後，認為公司只剩10萬元資產，現金只有7,111元，並負債逾3億元。

買學債家長：「預咗攞唔返錢」

據了解，PM公司最大「債主」為負責學校債券的Mount Kelly Foundation Limited，欠債逾1.6億元，惟該公司於7月已被高等法院頒令清盤。同時，PM公司有逾6,100萬元關於學校債券的債務，逾1,500萬元欠薪，更同時拖欠校舍業主、保安公司、裝修公司等服務供應商逾7,100萬元。有持逾百萬元學債家長「預咗攞唔返錢」，並已與不少家長就事件報警。

校方在前日的聲明中指出，學校在前任營運商PM、香港凱莉山前財務總監汪中主理期間，由2020年底起賬目混亂，經常無法支付款項，更不時要求投資者注資。

投資者在今年5月委任包括律師和會計師的校外專業團隊，審查和檢視學校的財務文件和運營情況，但汪中毫不合作，一直不肯交出會計記錄、公司記錄、銀行月結單等文件，因此學校別無選擇只能在7月7日將其解僱。校方其後在7月14日經銀行通知，發現汪中偷取學校60萬元等。

校方強調，將PM公司清盤的做法「不僅對所有債權人、利益相關者和學校公平」，亦停止外界懷疑學校、重組集團或任何人員進行不正當的私相授受。

校方在聲明提到，學校在新投資者再注資後進行重組，現時各分校已恢復運作，又形容學校在排除萬難下，已於上月24日成功開始新學年面授課堂。凱莉山醜聞已演變成家族糾紛，創辦人汪柏賢與汪中兄弟決裂，其後汪柏賢更大爆汪中是母親的養子而非親弟弟，汪中亦有入稟向汪柏賢追討。