

老人离家出走 因办抵押贷款 提起无效之诉 调解了结纠纷

□北京盈科(上海)律师事务所 胡璐

 亲身陷借贷纠纷，这是件颇让人烦心的事，更何况借钱的还是家中年过八旬的老父亲。

 更让人心惊胆战的是，在借贷方的“指导”下，老人的房产已经办理了抵押。

 这起案件的当事人找到我求助时，可谓是心急如焚。他不但担心 35 万元的借款，更担忧这件事给老父亲老母亲带来的巨大心理压力……

八旬老翁 竟然离家出走

 2010 年夏天，王先生忧心忡忡地找到我咨询，说他的父亲身陷高利贷之中，还将居住的住房抵押给了他人。

 然而，一个年过八旬的老人，也没有赌博吸毒等不良嗜好，怎么会突然去借高利贷呢？

 王先生告诉我，他的父母是一对在 1955 年就登记结婚，并且已经在一起生活了 55 年的老夫妻。

 近年来，两位老人在闵行区的一套老公房内过着平静而愉快的生活，不但老夫夫妻感情融洽，子女们也十分孝顺。

 2010 年 7 月的一天，王先生的母亲吴老太突然打电话给他，说有两名陌生的青年男子上门来找王老先生，见到来人，王老先生明显十分紧张，谈话也故意避开吴老太。

 见对方形迹可疑，吴老太便问王老先生究竟发生了什么事，王老先生对此只是支支吾吾，始终不肯明确回答，之后就慌慌张张地出了门。

 哪想到，王老先生这一去就没了音讯。

老人现身 自称欠下债务

 在子女亲朋四处寻找了整整一周之后，焦急万分的家人接到了王老先生的电话。

 在电话里，王老先生终于说出了自己离家出走的真实原因——自己借了一笔“巨款”。

 原来，他在当年 3 月份向一家贷款公司借了笔 15 万元的债务，还将家里的房屋抵押给了他人，现在债主找上门来，他才意识到自己闯了祸，没脸面对家人，于是就不敢回家了。

 得知房屋抵押的事，王先生赶忙跑到房地产交易中心进行了查询，发现家唯一的一所房子果然已经抵押给了一个姓冯的人。

 经家人耐心劝解，好不容易把王老先生劝回了家，王先生也就此得知了借款的详细经过——

 当年 3 月的某一天，王老先生偶然在报纸上看到一则小广告，说可以优惠获得借款，这让王老先生感到十分好奇。

 鬼使神差之下，王老先生想到借点钱花花，便拨打了广告上的电话。

自住房屋 成为借款担保

 得知是位老先生要借款，这家融资贷款公司的业务员小倪格外热情。

 最终双方达成的借款协议是：王老先生借款 15 万元，借款期限 3 个月，利息共计 20 万元。

 此外，王老先生还须提供自己的房产进行抵押，作为借款的担保。

 在业务员的游说下，王老先生答应了这样匪夷所思的条件。

 3 月 20 日，由一个姓冯的人出面，陪王老先生到房地产交易中心办理了房屋抵押手续，当天，王老先生拿到了一张以他名字开户、存有 146500 元的银行卡。

 7 月份还款日期届满，公司便派人前来讨债，这引起了吴老太的怀疑，进而引发了王老先生的“离家出走”。

 此时，银行卡内的钱已被王老先生挥霍一空，而一旦家人问起钱的去向，王老先生不是闭口不言，就是情绪激动地胡编乱造一些借口。

欲了债务 只有诉讼一途

 对于王老先生的所作所为，王家人是既气愤又不能理解。

 但王先生表示，钱财毕竟是身外之物，当下最要紧的是一位老人的平安，二是老人安身立命的房产。

 为此他向我咨询，该如何运用法律来应对此事。

 听完他介绍的情况，我初步对这一事件作了分析。我提出，王老先生作为债务人，一旦不能及时偿还债务，就可能面临债权人的起诉。

 但是凭我们的经验，作为专门以收取高额利息为生的个人或团伙，一般是不会轻易上法院去诉讼的。

 但如果一味等待，一方面担心讨债的人用非正常手段危害到老两口的安全，另一方面担心利息会随着时间的拖延不断增长。更何况对方主张的是包含 20 万元利息的总共 35 万元债权，这是王先生一家难以承受的。

 因此，王老先生应该要还多少钱，最好还是让法院来明晰，也就是要将此事纳入法院管辖的诉讼进程。



资料图片

 那么，该如何让我们掌握主动权，将案子交到法院手里呢？这就得利用房屋抵押这件事了。

提起诉讼 直指抵押无效

 我进一步分析指出，在本案中，这套被抵押的房产虽然登记在王老先生一人名下，但却是在王老先生和妻子婚姻关系存续期间获得的，依法应该属于老夫妇的共同财产，而作为共有人的吴老太显然对抵押一事不知情，也没有作出任何授权，如果能通过诉讼确认房屋抵押无效，就能给债权人施加不小的压力。

 听完我的分析，王先生也十分赞同我们通过法律途径解决此事的思路。

 于是，王先生代表母亲委托我和叶传禄律师向法院提起了诉讼，要求确认抵押合同无效。

 庭审时，无论冯某还是贷款公司经办人都没有到庭，而是委托了律师出庭发表意见。我们双方围绕本案事实和法律问题进行了近三个小时的激烈争辩。

 由于拥有王老先生签字的借款、抵押合同以及收据、收条等证据，对方在法庭上可谓是自信满满。

 在法庭调查借款金额这一环节时，冯某的代理律师出示了抵押借款合同、借据、收条、银行转账凭证等多份证据。

 而这些证据都指向一个事实：王老先生借款的本金就是 35 万元。这一点，本身并未让我们感到

意外。

 因为，出于规避法律对于民间借贷中高利贷的限制，狡猾的债主往往不会将“15 万元本金、20 万元利息”这样明显是高利贷的内容写入借款合同，而是通过合同“包装”的方式，将利息也纳入本金之中，使得合同看起来具有合法的“外貌”。

法院调解 最终父债子偿

 由于披着合法的外衣，因此对方律师一副胜券在握的姿态。

 而作为原告的代理人，我们也向法院提交了之前从银行调取的王老先生账户明细清单和个人业务凭证。

 相关证据显示，所谓 35 万元本金在转入王老先生账号后，仅过了 4 分钟就发生了一次 105000 元的提现。

 3 分钟之后，又有一笔 10 万元的金额被转入他人账户，此人与王老先生全无关系。

 这两笔提现和转账，显然是出借人在借款的同时收回利息的行为，这也是高利贷中一种常见的操作方式。

 对于我方的这组证据，对方的律师进行了不着边际的辩解，但显然没有能够说服法庭。经过法庭上的几番较量，对方原本的心理优势逐渐消失殆尽。

 出于“欠债还钱”的朴素理念和为父母恢复平静生活的考虑，王先生当庭表示，愿意替父亲偿还实际获得的借款，并支付法定范围内

的利息，但对方应解除通过欺骗方式让老人办理的房产抵押。

 最终在法官的主持调解下，对方接受了这一方案。

 王先生支付 15 万元借款和相应利息之后，房产抵押也顺利得到解除，这件困扰着老人的事终于在短时间内得到了解决。

民间借贷 警惕财产风险

 高利贷是我们时常在社会生活中听到的一个名词，但那些钻营此道的个人或公司，其实也在不断吸取着“前人”的经验教训，用各种手段企图让高利贷行为合法化。

 就如本案中的高利贷团伙，不但以公司名义在报纸发布广告，在书面文书等证据中也没有留下任何关于“高额利息”的痕迹，甚至用债务人的房屋作为抵押，为他们日后债权的实现上了保险。

 这样的操作方式，的确可以称得上是“高收益、低风险”。

 幸亏我方牢牢抓住房产抵押过程的疏漏，最终迫使对方解除了抵押。否则的话，后果真的不堪设想。

 试想，一位老父亲面临 35 万元的债务，房产也有被拍卖的风险，这让老人今后如何生活？

 作为普通老百姓，一方面要扎紧自家的篱笆，夫妻共有房产尽可能登记在夫妇两人名下，以避免一方的擅自处理。

 对于赌博、吸毒等不良嗜好，及年老却占有高额财产的家庭成员要多加关注，以免被人诱骗和利用，铸下无可挽回的大错。