

贫困家庭深陷“套路贷” 起诉买卖无效拿回房产

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑒

说到“高利贷”，往往令人谈虎色变，而近年来出现的一种“套路贷”，可以说是前者的升级版。“套路贷”往往盯着一线城市有房一族“下套”，出借方真正的目标倒不是讨回借款，而是拿到可以增值又跑不了的房产。

一旦陷入“套路贷”，当事人往往只能任人宰割，最终丧失自己名下的房产。

房产易主 夫妻心急如焚

2016 年 3 月的一天，我到律所办公室时有一对面容憔悴的中年夫妇已等待许久，说是在报上看到一篇我的办案手记而慕名前来。最近他们家发生的事已经让夫妻俩完全走投无路，而丈夫吴先生看上去目光呆滞，好像刚受了什么刺激，介绍情况时也显得毫无条理。

通过耐心倾听，我了解到事情的原委大致是这样的：

2016 年 3 月 14 日，杨女士和丈夫吴先生外出时接到居委会的电话，让他们马上回家。

回家后他们惊恐地发现家里的门锁被撬，楼道里站着好几个陌生的青年男子，扬言他们公司已经买下了吴先生家住了二十年的老房子，强行要求吴先生一家搬出。

吴先生因为要进屋拿东西，与对方发生了肢体冲突。更令杨女士震惊的是，那几个陌生人竟拿出了产权人为某资产公司的房产证，而房产证上房屋的确就是吴先生家。

遭遇困境 丈夫找人借款

对方持有合法的房产证，此事一时是非难辨。无奈之下，夫妻两人只能先带着读高中的儿子安顿到亲戚家，然后开始四处为此事奔波。为了搞清楚房产是如何过户到那家公司手里的，他们去了房产交易中心。

在房产交易中心他们看到了房屋的买卖合同，而出售人并非吴先生，而是由一个叫刘小全的人作为代理人签了字，而他的代理权则来自一份公证书，委托人处签着吴先生的大名。原来，这份委托书背后有着一个更为复杂的故事。

吴先生文化程度不高，1995 年与杨女士结婚。他早年从单位内退后就在家门口摆个小摊做小生意，家庭经济一直很宽裕。2014 年春天，吴先生因腰椎受伤需要卧床休养三个月。他想在 8 月份带儿子回老家看望父母，因家境困难，准备借钱用于开支及做生意。

为了借钱，吴先生经以前的邻居小孙介绍，找到了一个叫“阿宝”的人，“阿宝”又带着吴先生找了一个叫“大王”的人碰头。

稀里糊涂 陷入对方“套路”

见到愿意提供借款的“大王”，吴先生表示需要借 5 万元，“大王”同意借期为 3 个月，到期连本带利还 6.2 万元，并要求到公证处办理委托公证。

同日“大王”带着案外人许佳、郑富强一起和吴先生到公证处进行了房屋抵押和委托公证。

对于吴先生的疑惑以及相关后果的追问，“大王”只是回答：“我这是按行业规矩办理，一切听从我们的指挥进行公证就行。”

同日，他们又来到房地产交易中心对房产进行了抵押登记。

随后，“大王”用吴先生的身份证办了一张银行卡，许佳打进这张卡里 15 万元，并要求马上取出 10 万元现金送到轿车里给“大王”的手下“小王”。通过这一系列繁复的操作，吴先生算是拿到了自己的 5 万元借款。

无力还款 只能再次借贷

2014 年 11 月 11 日上午，吴先生因为还不了钱遭到了“大王”手下的恐吓威胁，并被要求进行第二次借贷，这次的借款金额是 35 万元。同日，“大王”带陈飞吴、刘小全、吴先生到公证处又一次进行了公证，并到房地产交易中心对房产进行了第二次抵押。

随后，他们又去银行用吴先生的身份证办了另一张银行卡，陈飞吴打进卡里 20 万元，接着立马全部取出，只给吴先生留了 1 万元。

如此“高利贷”，吴先生当然无力偿还。2015 年 3 月 17 日，“大王”又约吴先生见面，表示钱还不了没问题，可由他们出面找人帮忙到银行贷款，吴先生只需要继续配合就行。

谈好之后，来了一个不知姓名的人写了一张 10 万元欠条，他们把内容写好让吴先生照抄一遍，声称这 10 万元是用于归还吴先生房屋的公积金贷款。

当时打进卡里是 10 万元，但是又马上要求吴先生取出 10 万元还给他们，接着就到银行办理了吴先生的公积金还贷手续，一次性缴纳 38000 元。把心中满是疑惑而又不敢言明的吴先生送到地铁口后，一行人就匆匆走了。

三次抵押 房产彻底转手

由于对方帮吴先生到银行办理贷款的人一直没有成功获得贷款，一直拖到 2015 年 9 月 28 日，“大王”又介绍了一个姓韩的人来替吴先生办理银行贷款。

因为没有找到杨女士保管的结婚证和户口本，此人还开车“陪”吴先生先后开了户籍证明和婚姻状况证明，然后 4 人乘轿车到昆山花桥的一处公寓，让吴先生按他们的要求写材料。

吴先生发现这些材料同以前所



资料图片

写的材料相似，随后又第三次办理了借款、抵押、公证委托售房的手续。最后到银行，由陈燕打进吴先生银行卡里 85 万元，指令吴先生马上将这笔钱转到前面出现的 3 个借款人的银行里，剩下的 5.4 万元全部现金取走。

这次他们扔下 2 万元现金就走了，吴先生虽然提出异议，但也无济于事。就这样，经过繁杂而又相似的“套路”，吴先生如同鬼使神差般地将自己唯一一套安身立命的房子进行了三次抵押，并欠下所谓的“85 万元”巨款。

2015 年 11 月 9 日，突然有陌生男子上门来讨债，随后吴先生便自行离家出走，杨女士和亲戚朋友花了很长时间联络丈夫，并在 12 月 23 日将丈夫找回家。精神状态近乎崩溃的吴先生此时才向杨女士透露，自己因为借高利贷而卷入骗局，签署了多份借款合同并将房屋作了抵押。

丈夫欺骗自己借高利贷的事令杨女士非常气愤，只是还没等杨女士搞明白来龙去脉，某资产管理公司就派人来登门撬锁了。

走投无路 寻求律师帮助

吴先生和杨女士说，在找我之前，他们也想过很多办法，但都无济于事，因为借款和委托书都是白纸黑字有据为凭的。在走投无路之际，他们想听听我有什么高招。

听他们讲完所有事实，看完一沓厚厚的材料，我也意识到这是个很棘手的案子。

虽然我能感觉到所有人不过是以“大王”为首的高利贷集团的棋子，包括那个买房前一个月刚设立的资产公司也不过是个工具。但要说服法院，必须依靠证据。

法官审的是白纸黑字，高利贷在这个案子里只是个故事，法官看到的是有公证委托书，受托人签字的出售合同以及已经办理完权属变

更的房产证。

一般人都会觉得这个交易的成立及效力没有大问题。而我认为，要帮他们拿回这套房屋唯一的突破口就是无辜的杨女士了。

作为妻子，她的名字虽然不在房产证上，但作为夫妻共同房产，没有杨女士对出售房屋的认可应该涉及吴先生无权处分的问题，当然在吴先生无权处分的情况下，资产公司依然可能被认定为善意取得而获得这套房产。

虽然这场官司是有很大风险的，但确实是法律途径中几乎唯一可行的出路，在这对夫妻面前似乎没有别的更好选择了。

为了结束这种窘迫的人生境遇，保护自己风雨飘摇中的家庭，也为了给自己讨一个公道，第一次面谈之后他们就选择了相信我，选择用法律的武器维权。

夫妻共有 成为突破关键

接受委托之后，我先完成了证据的收集工作，经过细致的分析和调查取证，我们发现了许多破绽和疑点：涉案的某资产管理公司作为一家刚刚成立不久的一人独资公司购买并不能用于办公的居民住宅不合常理且也超出了其经营范围；

这次的房屋买卖没有经过中介，而是工作人员直接联系刘小全，而对于如何找到房源和认识的刘某，该公司却无法解释；

杨女士一家一直居住在房子里却对买房的过程一无所知，他们事前为何都不看房；

双方签订的合同更是简陋到不合常理，只字未提户口迁出的事，而且是一次性付款；

房屋成交价款 135 万元明显低于市场估值 170—180 万元；有趣的是，委托书的截止时间是 2016 年 2 月 10 日，而公司付款时间是 2 月 22 日，超出了刘某的权利期限，也就是说此时刘某已经无权接

受该笔房款，而资产公司依旧付款给了刘某。

我方在起诉时紧咬这些细节上的不合常理之处，并从法律的角度分析其不构成善意取得，并侵害了杨女士作为妻子对夫妻共同财产的处分权，且抵押贷款过程存在明显的欺诈胁迫痕迹，要求法院认定该买卖合同无效并恢复原有登记，归还房屋。

明察秋毫 法院支持我方

一审多次开庭，“刘小全”自然因为找不到而没有出庭，而某资产公司也仅有委托人出庭，对房屋买卖过程一问三不知，仅反复强调购房手续合法，某资产公司属于善意第三人。

一审法院在组成合议庭全面审理后，认为案情复杂，要从根本上解决，理想的状态是前期借贷纠纷能够刑事立案，但当事人多次跑公安部门始终无法立案。

2017 年春，法院恢复对该案的审理，并作出了一审判决。经过了近 1 年，终于判了我方胜诉，原告杨女士所有的诉求得到了支持。

一审判决书论述清楚，从买房过程的各类疑点、房价偏低、房款支付超过委托时间等多方面论述了难以认定某资产公司为善意买受人，因此认定房屋买卖合同无效，粉碎了背后的高利贷集团想通过高利贷手段侵占原告家庭合法房屋的目的。

一审后，某资产公司提出上诉，在二审开庭后两个月我们收到了二审裁定，资产公司撤诉了。

在我办理这起案件之后，“套路贷”日益受到重视，各地公安机关和司法机关都加紧了对“套路贷”的查处。在拍手称快的同时，我也想提醒那些需要资金的人，千万不要落入“高利贷”“套路贷”的陷阱。面对“套路”要冷静分析识别，及时咨询专业人士，遇到不公平的对待更要及时寻求法律的保护，不能一步步地受人支配，最终坠入深渊。

(文中人物均为化名)