

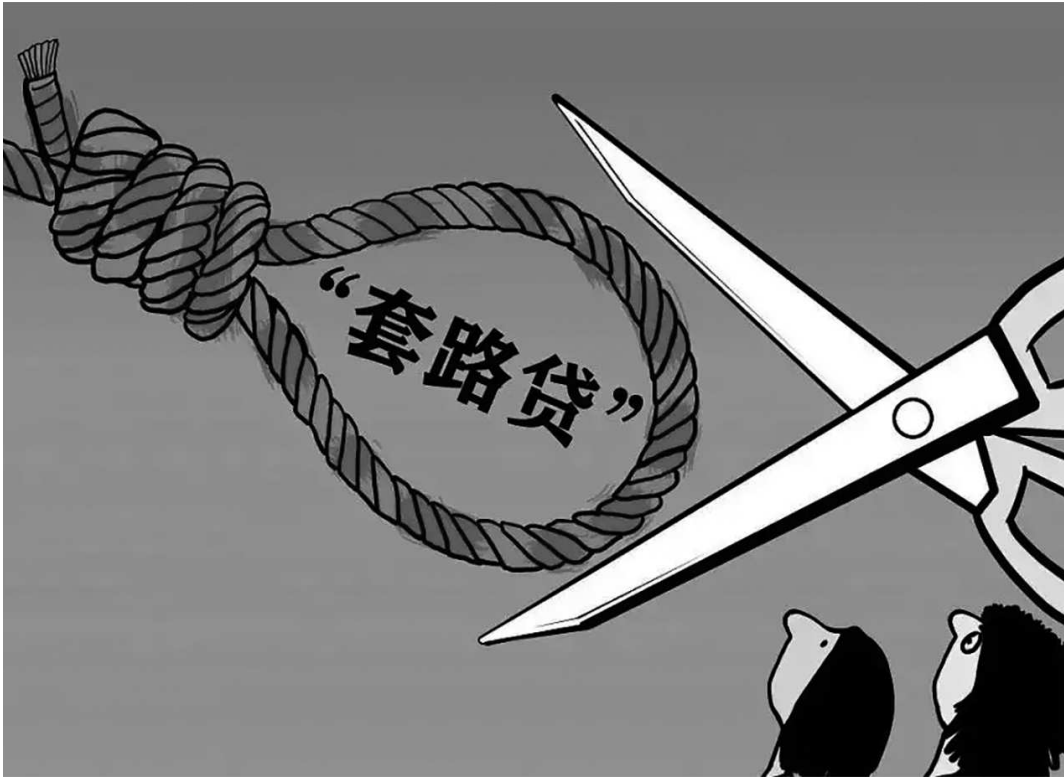
借五万元不料陷入“套路” 起诉房产抵押无效获支持

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑀

前几年，一些不法分子利用“套路贷”给人“下套”提供贷款，而出借方真正的目标并不是讨回借款，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。

随着这一“套路”引起社会的关注，相关法律逐渐完善，司法机关也加大了对“套路贷”的打击力度，这一现象得到了有效遏制。

而笔者下面回顾的，就是一起较为早期的“套路贷”案件。



资料图片

自家住处 竟成他人房产

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候多时，他们表示，最近家里发生的事让他们走投无路，丈夫吴先生看上去目光呆滞，好像受了什么刺激，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，强行要求杨女士一家搬出。

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某资产公司的房产证，而产证上房屋的确就是吴先生家。

追根溯源 原是借款惹祸

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，出售人并非吴先生，而是由一个叫刘某的作为代理人签字，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。

吴先生是回沪知青子女，文化程度也不高，1995 年与杨女士结婚。

吴先生早前从单位内退后就只能在家门口摆个小摊做点小生意为生，家庭经济一直很不宽裕。2014 年春天，吴先生因腰椎受伤，需要躺在床上休养三个月。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，说借钱的事不成问题。

一通操作 终获5万借款

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，并要求到公证处进行委托公证。

同日“大王”带着案外人许某、郑某某一起和吴先生到公证处进行了房屋抵押和委托公证。公证时，吴先生发现填单竟然是 15 万元并询问原因，“大王”回答：“我是按行业规矩办理的，不要紧的，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”。

通过这一系列繁琐的操作，吴先生算是拿到了自己的 5 万元借款。

一步一步 踏入套路陷阱

2014 年 11 月 11 日上午，吴先生因为还不了钱被“大王”手下恐吓威胁，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”带陈飞昊、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，又去银行用吴先生的身份证办理了另一张银行卡，陈飞昊打进卡里 20 万元并马上全部取出，只给了吴先生 1 万元。

如此“高利贷”，吴先生当然无力偿还。

挨到 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还钱。

谈好之后，来了一个不知名姓的人写了一张 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。

最后一步 上门强行占房

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陷入骗局，签署了多份借款合同并将房屋作了抵押。

虽然丈夫欺骗自己借高利贷的事令原告杨女士非常气愤，但为了儿子，为了维护家庭的完整，她也只能到处咨询看这些债务和抵押要如何处理。

只是还没等杨女士搞明白真相，资产管理公司就派人来登门撬锁了。

抓住瑕疵 主张抵押无效

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”为首的这伙“套路贷”集团的棋子，包括那个买房前一个月刚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，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。

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。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就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，但确实是当时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。

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，而且是一次性付款方式；

房屋成交价款 135 万元明显低

于市场估值的 170 万元到 180 万元；

有趣的是，委托书的截至时间是 2016 年的 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他。

我方在起诉时紧咬这些细节上的不合理之处，并从法律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，要求法院认定合同无效并恢复原有登记，归还房屋。

法院判决 支持我方诉请

一审多次开庭，刘小全自然找不到人没有出庭，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，资产公司属于善意第三人。

一审法院在组成合议庭，经过长时间的审理后，终于做出了一审判决，判决了我方胜诉，原告杨女士所有的诉求得到了支持。

一审判决书说理清晰，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“套路贷”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和我的委托人收到了二审裁定，某资产公司撤诉了。

此后不久，随着类似情况逐渐增多，“套路贷”引发了司法机关的注意。2019 年 4 月 9 日，最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部联合印发《关于办理“套路贷”刑事案件若干问题的意见》，要求准确把握“套路贷”与民间借贷的区别，依法严惩“套路贷”犯罪。随着打击力度的不断增强，这一现象如今已经得到了有效遏制。