

近年来,对于以签订虚假合同、恶意垒高债务、非法处置房产为核心逻辑的“套路贷”,监管与司法打击力度不断加大。因此,高利放贷从业人员也“与时俱进”,围绕“规避刑事风险”“隐蔽化操作”“多元化获利”演变出新的形态,比如“名为租赁实为借贷”……



婚后买下新房 丈夫偷偷“出租”

邱女士与丈夫方先生结婚后,一直希望买一套属于夫妻二人的新房。

2021年6月,这一梦想终于得以实现,夫妻二人拿出多年来攒下的积蓄加上银行的贷款,花费430万元买了一套精装修的期房,随后办理了预告登记,确认二人为房屋共同权利人。

又足足等了两年,到2023年6月,新房终于交付,邱女士和丈夫商量先把房子空置一段时间,等到装修气味散尽再搬入新居。

2023年年底,邱女士突然发

新房尚未入住 却被丈夫“出租” 涉及“套路贷” 起诉拿回房产

□ 上海申同律师事务所 张文华

经一审二审 判决返还房产

法院审理后,采纳了我方的意见,认定案涉协议“名为租赁实为借贷”:

第一,双方无真实租赁意思表示,方先生的真实意图是借款,郭先生明知该意图仍以租赁形式提供资金,实质为高利放贷。

第二,从协议条款(低租金、长租期)、履行行为(扣除砍头息、配合卖房)来看,都不符合正常商业租赁的逻辑,实为以房屋作为借款的变相担保。

第三,郭先生是有诈骗前科的职业放贷人,此次行为是其规避监管的新型放贷模式,违背公序良俗。

法院判决《房屋租赁协议》无效,郭先生应向房屋产权人邱女士返还房屋。被告不服一审判决提出上诉,二审法院驳回其上诉,维持了原判。

从本案我们可以看到,郭先生以资金为支撑,借助借款中介“广撒网”的“助贷”宣传,精准锁定方先生这类持有房产却无法从银行等正规金融机构获取贷款的群体。针对涉案房屋无法办理抵押登记的情况,以“租赁”的名义设置变相担保,以确保自身“权益”。

提供借款时,通过层层叠加高额中介费、贷款服务费、上门费、下户费等各类手续费,再以“返租”租金形式收取高额利息,增加借款人的债务负担,从根本上断绝了借款人偿还原始借款本金的可能。

倘若没有邱女士的及时发现和介入,根据我们的判断,实际占有房子的郭先生后续必然会安排关联第三人作为房屋买受人,以极低价格收购涉案房屋,此举不仅能全额收回借款本金,还可借机额外收取一笔卖房服务费,最终完成从非法放贷到侵占房产、榨取超额利益的完整闭环。

显然,这种以房屋租赁为掩护、实质从事非法放贷的操作模式,是“套路贷”的变异形态。

从笔者接触的此类案件来看,如今“套路贷”呈现出形式隐蔽化、担保变相化和获利多元化的新特点。

在形式上,往往借助租赁、买卖等合法民事关系掩盖借贷本质;通过超长租期锁定房屋使用权,替代传统抵押登记,实现对借款人财产的控制;除高额利息外,通过收取服务费、砍头息、违约金等方式垒高债务,压榨借款人利益。

笔者在此提醒,如果发现家人陷入此类“租赁”型借贷,应及时收集合同、聊天记录、款项支付凭证等证据,委托律师介入,通过诉讼主张合同无效或撤销,维护自身合法权益。

租人提供,条款也由其拟定,而且协议上承租人处是空白的,没有写郭先生的名字和个人信息。

最后,方先生虽然“获得”20万元租金,但实际拿到的只有16万元,另外3.5万元以现金形式支付给了借款中介。并且,郭先生“租”了房子后,又以每月5000元租金的价格“返租”给出租人方先生,这显然匪夷所思,不是真实的租赁关系。

经后续调查 起诉要求返还

为了维护邱女士的权益,我们决定向法院起诉,要求确认所谓的《房屋租赁协议》无效,“承租人”郭先生应当返还房屋。

在后续调查中,又有一些细节逐渐浮出水面。

通过检索和调查,我们发现承租人郭先生的经历颇不简单:他从2015年起就伙同他人进行高利放贷,在不同的借贷案件中扮演不同的角色——有时是资金的出借人,有时是房屋公证委托的受托人,有时又是房屋买卖中的买受人,几乎每个案件都将债务人的房屋进行了处置。2018年,郭先生还曾因为“套路贷”涉及诈骗犯罪被法院判刑。

另外,虽然签了一份《房屋租赁协议》,但郭先生最初是打算帮方先生卖掉房子筹钱的,只是房子一时没有卖成。按照约定,如果房屋成功卖出,方先生除了还清“租金”20万元外,还须支付解约金6万元,这样,郭先生在短短一两个月内就获利30%。

在此期间,郭先生多次要求方先生提供账户余额的实时录屏,查看他的资金情况。在拿到16万元后,方先生曾在微信聊天中向郭先生表示“再借两万”,这个“再”字表明,此前的款项也是借款而非“租金”。



AI生图



现新房的用电情况出现异常——自己还没搬入,却产生了不少电费。上门查看后,邱女士惊讶地发现自己的房子里竟然已经有别人进入,于是她立刻报了警。

警方介入调查后,邱女士的丈夫才吐露了实情。原来,在2023年9月的时候,他就瞒着妻子将房子出租了,租期长达11年,包含一年的免租期。承租人是一位郭先生,在协议签订当天就一次性支付了10年的租金共计20万元,现在房屋已由他实际使用。

明明是打算自己居住的新房,丈夫怎么就自说自话地出租给别人了呢?显然,这番说辞的背后还有隐情。

果然,在邱女士的再三追问下,丈夫坦承自己因为参与网络赌博,在网上借了不少钱无法归还,于是想到用房子换钱的主意。

但是,因为新房已有贷款和银行的抵押,难以按照正常途径再次贷款,于是他通过短视频平台找到一家声称可以贷款的中介。中介建议方先生通过“租金贷”的方式借款,并介绍郭先生提供资金。2023

年9月,方先生与郭先生见面后签订了一份《房屋租赁协议》,当天他就收到了名为“房租”的20万元转账。

听完这些,邱女士半天缓不过劲来,但她也冷静地意识到需要向法律专业人士咨询一下,于是经人介绍找到了我。

名义是“租赁” 实为“借贷套路”

根据邱女士从丈夫方先生处了解的情况,我判断这是一种新型借贷套路,即“名为租赁实为借贷”。

首先,方先生并没有出租房屋的真实意思,而是希望获得借款,并曾明确表示“借一两个月就还”。

其次,房屋的租金设定为每月1500元,远低于同小区同等条件新房每月5000元的市场租金,实际又是按11年20万元收取。而且对于原本买来用于自住的新房,约定了11年的漫长租期。

再次,方先生和所谓承租人见面一次就签订了租赁协议,对于协议内容没有进行过协商,协议由承