

未经本人签字就被卖房 杭州大爷深陷“套路贷”骗局



“我名下的房子,没有经过我本人签字同意,怎么能被卖掉呢?”七十多岁的朱大爷拿着法院的裁定书,一脸郁闷。

原来,朱大爷的老伴陈某瞒着他把两人名下一套房产拿去抵押借贷,结果被人“套路”,房子拿不回来了,法院也不支持确认陈某私下签订的《房屋转让协议》无效。为了讨个说法,朱大爷向检察机关申请了民事生效裁判监督。

近日,杭州市淳安县检察院依法能动履职,揭开了一起“套路贷”骗局。

急用钱抵押房产借款 “借贷款”变“购房款”

事情要从2014年说起。陈某当时着急用钱,想瞒着朱大爷出去借款,经人介绍找到了刘某。刘某要求陈某先将房屋抵押过户给他,等还了钱再过户回来。陈某觉得房子只是暂时抵押给刘某,以后还能收回,于是答应了刘某的要求。

之后陈某跟着刘某去房产中介,找人冒充朱大爷签字,签订了《房屋转让协议》,约定以65万元作为房屋转让价款。协议签订当天,双方就完成了房屋过户手续,刘某向陈某转账40万元。

按照实际口头借贷协议,陈某每月需向刘某支付14600元的利息,对于陈某来说,这可不是一笔小数目。半年后,因还债负担过大,陈某不得不向朱大爷坦白了其私自抵押房子借贷的事情。

朱大爷得知后很生气,到法院起诉了刘某和陈某等人,请求法院确认二人私下签订的《房屋转让协议》无效。

在庭审中,刘某认为他与陈某之间属于房屋买卖合同关系而非借贷关系,其支付给陈某的65万元系“购房款”而非“借贷款”,其中转账支付40万元,现金支付25万元。

刘某还表示,他并没有收到过陈某转来的利息,并且已经将案涉房产出售。由于朱大爷未能提供证明合同无效的充分证据,法院二审终审驳回了他的诉讼请求。



深挖“套路贷”线索 依法追回被骗房款

在接到朱大爷的申请后,为查明案件事实,检察官一方面查阅卷宗,另一方面向金融机构调取当事人资金流水,一起“套路贷”的违法事实逐步浮出水面。

陈某表示,所谓65万元“购房款”,她实际只收到36万余元。检察官调取了陈某银行账户明细,发现其在2014年12月9日收到转账40万元后又立马取现36000元,与其陈述相吻合。经核对当事双方银行流水,检察官发现陈某曾多次转账给案外人李某,而李某又与刘某之间存在多次资金往来。结合陈某所提供其按照刘某短信指示转账给李某的证据,检察官认为,刘某授意陈某通过转账给李某向其支付债务利息的可能性较大。

在核查刘某所说现金交付的25万元“购房款”有关情况时,检察官发现其中疑点重重。第一,刘某长期从事民间资金拆借,理应知晓大额现金交付存在的法律风险。第二,陈某和刘某并非熟人或朋友,在可以通过转账支付的情况下,选择现金交易不合常理,且

刘某也未能提供该笔款项的收据。第三,该案涉房屋的配套车库并未被转让,朱大爷夫妻长年居住在杭州城区,把房屋转让却单独留下车库,也不合常理。

检察官进一步调查发现,朱大爷在起诉之前,曾找刘某协商房子过户的事情。此后不久,刘某就以80余万元的价格将案涉房屋出售,售价低于市场价约30万元。由此可见,刘某急于将房子出售套现的意图十分明显。

在完成全面调查后,该案的基本事实轮廓已清晰。淳安县检察院第一时间将调查发现的刘某涉嫌诈骗有关犯罪线索移送公安机关。经一、二审审理,法院判决刘某单独或伙同他人虚构事实、隐瞒真相、骗取他人财物,数额特别巨大,构成诈骗罪,判处刘某有期徒刑十一年,并处罚金11万元,并责令退赔朱大爷、陈某损失房款。截至目前,案款已全部执行到位。

历时九年,朱大爷终于追回被诈骗的房款。

据《钱江晚报》



读者咨询:我和老公结婚18年。我们白手起家,辛苦创业10多年挣得一份家业。这3年来,我们生意持续亏损,老公又迷上赌博。两年前,我们置换了一套房屋,登记在12岁儿子名下,主要是为了避免老公赌博欠钱,拿我们名下的房子还债。今年年初,我们两人争吵不断,偶尔大打出手。我心灰意冷,想和他离婚。但我老公说离婚可以,让我净身出户,说两年前买的那套房子写的是儿子名字,我一分也没得分。我想问一下,当初买这套房子是用我们夫妻共同财产买的,怕有外债纠纷,暂时登记在儿子名下。我们离婚了,房子我能分一半吗?

徐律师解答:现实生活中,夫妻用夫妻共同财产购买房屋后,基于各种因素,比如避债、为孩子未来生活打算等,将房屋登记在孩子名下。那是否只要房子登记在孩子名下,这套房子就属于孩子的个人财产呢?不一定。

我们国家不动产登记分为对外效力和对内效力,对外效力是指根据物权公示公信原则,不动产物权经过登记后,善意第三人基于对登记的信赖而与登记权利人发生的不动产交易行为应当受到法律保护,即,对善意第三人而言,这套房子登记在你儿子名下,第三人有理由相信这套房屋的产权人即是你儿子。

但是,对内效力应当审查当事人的真实意思表示来确定真实的权利人。如果产权登记在未成年子女名下,夫妻离婚时不能简单地按照登记情况将房屋认定为子女财产。就你们家庭而言,这套房子真正的权利人是谁,需要看你们的真实意思来确定。如果你们购买房屋并登记在12岁儿子名下的真实意思为将房屋赠与给儿子,那离婚时就应将该房屋认定为儿子的财产。如果情况如你所述,且有如聊天记录、录音录像、证人证言等证据能证明,你们将房屋登记在儿子名下单纯为了规避家庭负债的风险,那么你们离婚了,这套房屋应作为夫妻共同财产进行分割。

本栏目法律顾问:
北京安理(杭州)律师事务所 徐霄燕律师团队。咨询电话:
0571-88101072



扫码联系我们