

始作俑者竟是妻女 7旬老人背上百万巨债

被人冒名抵押借款150万元,两套房产都被查封。2年前,年近7旬的老郭吃了一场莫名的官司,差点卷走他奋斗一辈子的心血。更让他心寒的是,背后的始作俑者竟是自己的妻子和女儿。好在,在检察机关监督下,老郭终于证明清白,于近日拿回了房产。



房产莫名被封

老郭没什么文化,好在老实肯干,辛苦忙碌了大半辈子后,在绍兴置办了两套房产。一套自住,一套出租。

2020年12月的一天,老郭像往常一样回家吃饭,惊讶地发现家门口竟被贴了封条。妻子沈大娘和女儿小郭也已经搬离家中。

“我们从来没问别人借过钱,房子怎么被法院查封了呢?”老郭电话询问妻子,却被草草挂了电话。

老郭平日里本就与妻女鲜少沟通,询问无果,老郭也没再跟她们联系。一夜未眠的老郭,第二天天还没亮,就带着疑惑前往法院询问缘由,结果让他大吃一惊。

执行法官向老郭展示了一份判决书,载明老郭以两套房产为抵押,向许某借了150万元巨款,至今未还。

一头雾水的老郭直呼不可能,“我根本不认识许某,从来不知道借款的事。”

老郭赶紧打电话给妻子沈大娘和女儿小郭,却发现对方都已失联。

情急之下,老郭赶紧向法院提出执行异议,要求暂停两处房产拍卖,但被法院裁定驳回。

老郭不服一审判决,向上级法院申请再审,因未提供相关证据证明,亦被裁定驳回再审申请。

老郭遂于2021年5月向绍兴市上虞区人民检察院申请监督。



始作俑者为妻女

经询问出借人许某,检察官得知,本案借款合同与抵押合同等均于2019年7月在不动产登记服务中心签订,当天前来交易的就是老郭一家。

然而老郭坚称自己从未参与。真相到底如何?检察机关调取办理手续时的照片,发现当天到现场的除了许某、沈大娘和小郭,还有一名男子。

经老郭及其所在社区书记辨认,该男子并非老郭本人。此外,经鉴定,原告许某向法院提交的房地产抵押合同、借款合同等材料上“老郭”的签名和

捺印均不是本人所为。

出借人许某坦陈,自己与老郭等人在借款前并不相识,仅通过中介介绍电话联系过。

经进一步调查,女儿小郭终于道出实情。原来,小郭经营着一个布料厂,因为资金周转不开,便通过中介联系了许某,想办理抵押借款。小郭名下无房,于是串通母亲偷走了老郭名下的房产证、身份证和结婚证。不成想,由于布料厂经营不善,不仅没能还上150万元借款,还生出40多万元的利息,最终惹来了官司。

法院:大规模资金借贷需谨慎

既然借款、抵押都不是老郭本人所为,那被查封的房产该如何处理?老郭认为自己不该承担责任,要求解封房产。而许某则认为自己也是被骗了,可以善意取得房产抵押权。

“本案中,150万元的资金体量高于一般民间借贷规模,因此出借人在交易过程中需承担更多注意义务。”承办检察官表示,冒名者与老郭本人在年龄、外貌上均存在较大差异,而

出借人许某对现场出现的“老郭”异常情形应察觉而未察觉,或者已察觉但未作进一步核实,属于自身存在过失,故并不符合“善意”标准,不得据此取得相应抵押权。

近日,法院作出再审判决,撤销原审民事判决,改判由沈大娘承担债务偿还义务,小郭承担连带清偿责任等,老郭无需承担民事责任。

据《浙江法治报》



读者咨询:我女儿结婚10年,一直没有要孩子,女婿婚前全款购买了一套住房,他们婚后一直住着。前两年,女婿承诺将这套房子加上我女儿名字,当时还写了字据,说这套房子两人共同所有,保证绝不反悔。但是后来两人一直没有去房管局办理加名手续。今年开始,两个人经常争吵,时不时说要离婚。女婿说要撤销对我女儿的赠与,这套房子还是他个人的。我想问一下,如果他们离婚,这套房子我女儿还能分一半吗?

徐律师解答:现实生活中,这种情况比较常见,夫妻关系好的时候,你的是你的,我的也是你的,关系不好了,我的就是我的,与你没有关系。这时我们需要结合法律,看看双方口头约定、书面协议以及其他相关的证据材料来综合判定。

在我们婚姻家庭领域,赠与往往发生在具有亲密关系或者血缘关系的人之间,比如夫妻之间、父母与孩子。为此,常常会拟定一些赠与协议来约定财产权属的归属,对于此类赠与协议的订立、生效、撤销、变更等也遵从关于合同及赠与的法律规定。

《最高人民法院关于适用民法典婚姻家庭编的解释(一)》第32条规定,婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠与另一方或者共有,赠与方在赠与房产变更登记之前撤销赠与,另一方请求判令继续履行的,法院可以按照民法典第六百五十八条的规定处理。即赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与,但经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同不得撤销。

你女婿两年前通过书面承诺的方式将其婚前个人所有房产约定与你女儿共同共有,但是一直没有办理房产加名登记手续。因此,房产变更登记加上女儿名字之前,女婿可以撤销赠与。如果撤销赠与,那么你女儿无权分得房屋产权。

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