

“以房养老”丢房产 老人起诉欲讨回

要求法院判令买房合同无效 被告却辩称双方系民间借贷并不存在诈骗



原告正在庭审笔录上签字

据《北京青年报》报道,正常防盗门内侧加装了一扇大铁门,还加挂了两把锁,这样奇特的房门出现在北京市朝阳区金蝉北里的一户房屋内。住在这户房屋内的李先生一家的正常生活已经被“以房养老”理财项目搅乱。

把手里的房子抵押借款,不仅能获得高额的利息,到期还能全额返还本金……李先生的母亲高大妈去年4月参加了这样的“以房养老”理财项目,然而房子又被低价卖出并过户给他人,高大妈为此向朝阳法院提起诉讼,要求判令房屋买卖合同无效。8月7日,此案在朝阳法院开庭审理。

“以房养老”房产被抵押

事情始于去年4月,高大妈经朋友董女士介绍,得知了一个名为“以房养老”的理财项目。只要高大妈将自己房产的房产证抵押,便可以拿到一大笔借款,这笔钱可以放在他人手里做理财,理财期限为12个月,每个月返给高大妈房屋价值的百分之三。

“母亲身边一直有这样一群热衷做理财的朋友圈。”高大妈的儿子李先生告诉记者,此前母亲经常参加一些小规模理财的项目,这些项目往往以带老人一日游的形式展开,老人被带往景区游玩、听讲座,有时还会领回来一袋面粉,甚至保健品。母亲因此结识了一大批痴迷此类活动的老人,一旦有人知晓一些理财项目,便会在圈子内互通有无。

“无风险,高收益。”在朋友圈里人的鼓动下,高大妈动了心。高大妈回忆,她决定参加这个以房养老的理财项目后,经董大妈介绍,认识了两个人,一个叫广艳彬,一个叫龙学武。

去年4月15日,高大妈被他们带到了公证处,在公证处签订了《借款合同》《具有强制执行力的债券文书公证书》《委托书》及《公证书》等大量文件,同时几人还劝高大妈将房产证和身份证交到龙学武手中。3天后,高大妈又在几人带领下,办理了房产抵押手续。一切办妥后,龙学武介绍王跃将200余万元打给了高大妈。

“陷阱就在此时布下了。”李先生称,母亲随后将200余万元打给了董女士,董女士再将钱转给了广艳彬。在整个链条中,王跃属于出借人,母亲属于借款人,母亲拿到钱后委托广艳彬去做理财。广艳彬每个月要返两笔钱,一笔是给王跃的利息钱,一笔是给母亲的理财收益。王跃一旦收不到钱,就会找母亲“算账”,而广艳彬不会有责任。

李先生表示,公证处公证和

办理房产抵押手续这两项流程全都布下了“埋伏”。在公证流程中,母亲根本不知道自己签署的是全权委托书,这种委托可以授权龙学武用各种形式处理房产,包括母亲无法偿还债务后,龙学武代替母亲出售房屋。当时龙学武告诉母亲,这些文件都是简单的流程,母亲没有细看便一一签署。

李先生说,在房屋抵押合同中也有“大坑”,原本双方谈好理财期限为一年,借款也应为一年,但在合同中,债务履行期限为一个月。母亲签署合同时,忽略了这一点。这就意味着,只要在一个月内有归还王跃200余万元,母亲的房屋就可以被龙学武任意出售。

法庭审理中 双方各执一词

事态的发展逐渐脱离高大妈美好设想的轨道。理财的最初两个月,高大妈收到了理财收益13万元左右。但此后数月,应收的利息再无消息。高大妈感到一丝不对劲,便向董女士打听,董女士则说广艳彬的投资项目目前不太顺利,最近钱紧,过些日子就会打钱。

去年10月,利息始终不见踪影,高大妈再次询问理财情况,这时广艳彬告诉她,房子已经被龙学武出售并过户给别人了。高大妈还被要求尽快搬离房屋,并归还拖欠王跃的借款和利息。

此时,李先生才知道母亲之前的所作所为,他当时查询到,去年10月9日,龙学武和一个叫刘凤仙的女性办理了房屋买卖登记手续,刘凤仙取得了母亲房屋的房产证。

无奈之下,高大妈一纸诉状将买房人刘凤仙以及龙学武诉至北京市朝阳区法院,高大妈、李先生认为,刘凤仙伙同龙学武等人,对高大妈进行欺诈,骗取了房产。要求判决两被告之间的房屋买卖合同无效。

被告人刘凤仙对事情则有另

一种说法。她表示当时想在北京市区买房,看到了涉案房屋的出售信息,与房屋中介联系后,得知房主欠了债务,需要支付高额利息,因此急于出售房屋,且必须全款。

刘凤仙表示自己联系了高大妈,高大妈说,此房屋已经被公证委托,可以由龙学武代办购房的一切事宜。刘凤仙最终和龙学武签订了房屋买卖合同,房屋网签后,刘凤仙缴纳房款200万元,剩余80万元房款等待高大妈腾房后交付。10月,涉案房屋被过户给刘凤仙。刘凤仙认为,高大妈完全知晓房屋买卖,之所以提起诉讼,是房屋价格上涨导致的恶意违约。

另一名被告龙学武也否认高大妈的指控,龙学武说,高大妈通过朋友找到他,希望他从中联络,借用一些资金使用。龙学武认识一些民间借贷人士,便给高大妈牵线搭桥,最终撮合了王跃向高大妈出借钱款,高大妈为了借钱,用涉案房屋做了抵押。此外,她为了保证及时偿还借款并支付利息,还签订了公证授权委托书,一旦无法偿还王跃资金的情况,龙学武有权出售房产用以抵债。

龙学武说,由于高大妈无法偿还王跃资金,便要求龙学武将房屋出售还债。龙学武在高大妈知情和授意下,将房屋出售给了刘凤仙。随后又在高大妈的要求下,将收到的房款转给了出借人王跃。

龙学武辩称,在整个事件中,他只是借款介绍人,为了高大妈借款和王跃联系,并没有和其他人串通。

房屋转让背后的蹊跷联系

在李先生看来,官司胜负的关键在于,龙学武和刘凤仙的房屋买卖是否算作善意取得,善意取得是法律的一项规定,具体到房屋买卖而言,指无处分权人将

房屋转让给第三人,如果第三人在取得财物时出于善意,支付了合理对价,并过户登记,那么第三人取得房产的所有权。合理对价指交易价格不低于合理价格的70%。

李先生在查阅住建委网签资料时,发现刘凤仙和龙学武的网签合同房屋交易价格为130万。“这明显低于合理价格”,后来,李先生发现实际合同交易价格为280万。李先生预估当时自家房屋价格应为350万左右,280万元并没有低于70%。

由于房屋已经被过户到刘凤仙身上,证明刘凤仙购房并非出于善意,成为李先生胜诉的“星星之火”。

李先生介绍,在自己取证和申请法院取证时,发现了刘凤仙和龙学武交易中的诸多蹊跷。房屋虽然以280万元成交,但是刘凤仙只支付了200万元,剩余近30%的房款要等到腾房后才支付,一般正常交易,没有预留这么多房款不支付的情况。

李先生还发现,通过汇款记录显示,200万元房款并非是刘凤仙打给龙学武,而是何先生打给龙学武。为此,被告方曾解释,何先生是刘凤仙的好友,当时刘凤仙一时拿不出钱,何先生替刘凤仙出了钱。龙学武也表示,自己不认识何先生。然而,根据法院调取的汇款记录,龙学武和何先生有过多笔交易汇款。

由于诸多老人皆因为以房养老的方式失去房屋,李先生和其他受害人保持着联系,据他统计,最少有8套房产经龙学武之手以类似的情况出售,其中一套房产被出售给了刘凤仙的女儿。

去年底,李先生又有一个新发现,已经被过户给刘凤仙的房产,于去年10月和11月被挂在网上出售,标价分别是380万元和330万元,售房者信息处留下的并非刘凤仙的电话,而是龙学武的电话。为此,李先生在起诉的同时,向法院申请了财产保全。“我怀疑刘凤仙和龙学武串通,一旦房子再被倒手卖出去,肯定会算

作善意取得,房子就真的无法要回来了。”目前,该涉案房产已经被保全。

重重离奇和巧合之处让李先生认为,刘凤仙和龙学武有串联在一起的嫌疑,但李先生一直拿不到两人串联的铁证,“这件事所有环节看起来都合法,但综合起来看全都不合理”。据悉,多起类似案件中均涉及龙学武、王跃和广艳彬三人,目前北京警方已经重视近来频发的以房养老案件,广艳彬已经被羁押。北京市司法局和市公证协会也已开展调查。

加装铁门 守护自己的房子

“我申请做鉴定。”当天上午,朝阳法院王四营法庭开庭审理了此案,庭审期间,李先生认为涉案房屋案发时的合理价格为350万元左右,被告龙学武等人则认为合理价格为280万元。李先生为此提出就房屋价格做鉴定。虽然他认为,即使做鉴定,胜算也不大,但他还是想试一把。

“又做一次鉴定,还得花不少钱。”李先生感慨,自己的生活彻底被搅乱了。他的孩子去年才出生,照着孩子耗去大量精力;家里必须要留人看家,要不然可能遭遇强行腾退,好好的家,如今又加装了一扇大铁门,加了两把大铁锁;母亲高大妈专业知识匮乏,他还得陪着打官司;自己还要上班挣钱养家。在孩子、看家、打官司、工作四角之间,李先生左支右绌,分身无术。

李先生不时会埋怨母亲高大妈,他早就劝告母亲远离一些可疑的理财项目,但母亲总是不听劝,之前还参与了多次理财项目,但基本没有挣到钱。“这次出事,把账对了一下,发现母亲都快把她的钱掏空了”。据李先生了解,这些上当的大爷大妈,参与以房养老项目时,基本都很自以为是,瞒着子女,“还有教授、工程师身份受骗的”。“有时想想,埋怨她又有什么用呢,肚子饿了,饭还得吃”。

(杨琳)