

想“以房养老”，最终却变成无家可归

律师为你捋一捋这些涉房问题的法律关节

本报记者 裴怡晨

签订房屋处分委托书：自家的房子他人可任意处置

在“以房养老”骗局中，李阿姨的房子怎么会“偷”？张凯律师表示，关键就在于李阿姨签署的文书中，不仅有借款合同和房屋抵押合同，还有房屋处分委托书。

“签了房屋处分委托书，等于将房屋的出售、抵押、质押、互换、租赁等权利部分或全部委托给受托人处分，而受托人可以在委托人并不知情的情况下完成授权范围内的一切行为。公证后的房屋处分委托书，具有强大的法律效力。”张凯律师说，因盲目签订房屋处分委托书受到损失的，不止李阿姨。

2015年，广州某中介公司的何小姐受房屋卖方徐先生的全权委托，替他代办与买方马先生的房产交易过户手续。此前买卖双方签订了房屋买卖合同，成交价90万元。然而，过户前，之前看过房屋、明知徐先生房子已卖的陈先生私下找到何小姐，提出以110万元的价格买房。为了赚取差价，何小姐让马先生以补偿10万元为条件解除合同，并以代理人身份与陈先生另行签订房屋买卖合同。后来，徐先生向法院提出诉讼，要求追偿自身利益。



“此案中，何小姐持有公证过的房屋处分委托书，而且是全权委托，这样她不仅能办理房产交易过户手续，还能进行房屋交易。”张凯律师提醒说，在二手房交易过程中，不少房产中介会主动提出代办相关交易手续，虽然此举方便又高效，但要注意其中隐藏的风险。“如果实在抽不出身，需要签订房屋处分委托书将房屋处分权交给中介或

其他人，一定要记得‘委托什么写什么’的原则，比如只想授权对方办理过户，就不要写其它委托事项”。

近日，司法部印发了《关于公证执业“五不准”的通知》，明确规定公证员不准办理涉及不动产处分的全项委托公证。据了解，该《通知》正是针对近期全国各地发生的数起涉及房产、金融诈骗的案件而发出的。

以房抵押：还不了钱，房子就直接给了借款人？



现实生活中，以房抵押借款的行为并不少见，在这一过程中，应该注意哪些问题，防止掉入陷阱呢？张凯律师说，在正常的抵押关系中，即便债务未能按期偿还，也不会引发抵押权人直接获得抵押物所有权的情况，因为这会涉及到法律所禁止的“流押契约”行为，《物权法》中明确规定，抵押权人在债务履行期届满前，不得与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有”。

山东的赵女士曾投资20万元给某项目的负责人王某，然而，因经营不善，项目处于亏损状态。2013年，赵女士希望收回自己的投资款，并与王某达成协议：王某将一处价值60万元的房产抵押给赵女士，如果两年之内将赵女士投资款一次性付清，此房产即还给王某；逾期拿不回投资款，该房产所有权归赵女士。直到2015年，王某仍未退回投资款，赵女士于是将王某告上法庭，要求王某将房产过户给她。法院审理后认为，赵女士与王某关于房产抵押及处理的协议违反了法律关于“流押契约”的禁止性规定，应属无效，并据此驳回赵女士的请求。

张凯律师分析，我国许多抵押关系中，债务人因资金困难而处于紧迫的状态，这可能导致抵押物的价值远高于被担保的债权数额。这种情况下，如果允许“流押契约”的产生，抵押人的利益就会受损。而且，倘若

借款人和抵押物所有人不是同一人，抵押权人就有可能与借款人恶意串通，让借款人故意不还欠款，以获得抵押物的所有权。“因此‘流押契约’是明令禁止的。”张凯律师说，虽然我国法律规定，在抵押到期仍未还款的情况下，当事人双方可以协商以抵押物折价或以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿，但是在单纯的抵押关系中，抵押权人是无法绕过“协商”这一步骤直接拿到抵押物的。

张凯律师提醒，在签订房产抵押合同时，应确保合同中不存在有关“还不上钱房屋归谁”的条款。要重视签字的效力，认真阅读合同或协议，充分、清晰理解条款内容，准确预判不能到期还款的法律后果，切不可草率签字。作为抵押人，如果遇到抵押权人以债务未按期偿还为由索要房屋所有权时，记得“守”住房屋，通过法律途径维护自己的权益。

恶意串通：抵押的房子被偷偷卖掉

近日，同样遭遇广艳彬“以房养老”骗局的高大妈，将购房人刘凤仙、“中间人”龙学武告上法庭，要求确认购房合同无效。庭审中，龙学武一再强调自己不认识广艳彬。而刘凤仙则表示，自己并不是像高女士所说，“伙同龙学武骗房”。

“两人之所以这样说，其实是为了否认‘恶意串通’的存在。”张凯律师说，《民法通则》规定，恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的，民事行为无效。“证明龙学武与刘凤仙之间存在恶意串通，是高大妈等受骗老人维权的关键所在。”张凯律师表示，几年前，新疆的刘丽也遇到过类似遭遇，她的维权方式有一定借鉴意义。

2007年9月，刘丽向朋友张某借款28万元，期限1个月。应张某要求，她以房产作抵

押，向朋友李某出具了全权代办房屋转让事宜的授权委托书。然而，直到2009年8月，刘丽仍未还清债务。张某和李某商量后决定串通一气，卖了房把钱弄到手。张某先向房产部门出具刘丽已还清债务的证明，解除了房产的担保抵押。随后，李某拿着授权委托书，辗转将价值50万元的房子以39万元的价格卖给张某。张某就这样“变相”拿到了还款。知道真相的刘丽将张某、李某、张某某告上法庭，并出示了他们串通的证据。法院审理后认为，该案确存在恶意串通行为，判决房屋转让合同书无效。

张凯律师表示，本案中，刘丽胜诉的关键在于她提供的证据，一个证据是证明张某某以明显低于市场价的价格购买了这套房屋，而他既不认识房主刘丽，也未实地查看

房产；一个证据是证明是张某某在支付购房款之前，曾事先与债权人张某某等人商议过购房价格。

“对于广艳彬案中的高大妈来说，已有证据显示刘凤仙从龙学武处购买的房屋严重低于当时的市场平均价格。如果能进一步获取龙学武与刘凤仙之间的相关资金往来记录、交谈记录等，将对高大妈有很大帮助。”张凯律师说。

张凯律师提醒，任何人处分房产时都应该留个心眼，千万不要在对合同一无所知的情况下贸然签字。遇到合同中不了解的事项，务必找对方问清楚，或是请专业人士帮助。“特别是老人，不要轻信投资高额回报的言论，应多与家人、子女协商，必要时咨询专业人士。要有风险意识，注意提高警惕性。”

最近，有关老人“以房养老”被骗的新闻引发关注。随着报道的深入，一种以理财之名实施的新型“房诈”逐渐浮出水面。

2016年5月，北京的李阿姨认识了自称“以房养老”项目负责人的广艳彬，对方以“低风险高利息”为诱饵，让李阿姨用房产证找“金主”王某做3个月抵押贷款，再“把贷到的钱借给广艳彬，3个月期满后，从广艳彬处收回全部本息，再用本金从王某那里赎回房产证，净赚近50万元的利息”。心动的李阿姨在广艳彬的指导下，签署并公证了一摞文书，最终她的房屋在其毫不知情的情况下被直接过户，自己无家可归。经查，在北京，与李阿姨有类似遭遇的老人有数十人。

“房诈”的陷阱究竟在哪里？以房抵押应该注意哪些问题？8月11日晚上7:30，本报微信公众号(zjfbzs)主办的“法治微沙龙”特别邀请浙江中圣律师事务所律师张凯，围绕这些话题上了一堂“微课”。本期《看法》将此次“微课”的精彩内容整理刊出，方便大家阅读。



本期“微课”主讲人 张凯律师

如果您还想了解更多法律知识，可以关注本报微信公众号，我们会定期推送大家关心的话题。如果您有想听的课程，也可在关注本报公众号后发微信给我们，我们将从中选择话题，邀请专家上课。



【链接】

真正的“以房养老”，主要是指住房反向抵押贷款，是指老年人把拥有完全产权的房屋抵押给保险公司，终身按月领取一定数额的保险给付金，并终身继续行使对该房屋的占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权；待老人身故后，子女若偿还全部给付金本息即可解除房产抵押，重新获得房屋全部权益；否则由保险公司按市场价格将房产拍卖，处置所得优先偿付保险给付金及利息，多余资金包括房屋增值权益都归老人的子女。