

# 被丈夫偷偷“出租”的新房,妻子起诉拿了回来

《上海法治报》张文华

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”……



AI生图

## 新房住进别人

上海的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2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1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。

## 妻子起诉维权

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律师咨询一下。

根据邱女士从丈夫方先生处了解的情况,律师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。

邱女士于是向法院起诉,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。

## 判决返还房产

在后续调查中,又有一些细节逐渐浮出水面。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,还须支付违约金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2万”,这个“再”字表明,此前的款项也是借款而非“租金”。

法院审理后,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。

# 外卖骑手送餐途中“意外受伤”,竟是精心策划的“苦肉计”

《检察日报》查洪南 吴樾 张强

一次普通的送餐,一次“意外受伤”,申请数额可观的保险理赔金……外卖骑手“苦肉计”反复上演的背后,是一个精心策划、组织严密的保险诈骗团伙。

经四川省成都高新技术产业开发区检察院(下称“高新区检察院”)提起公诉,日前,法院以保险诈骗罪分别判处被告人张某、邢某、崔某、仇某、魏某有期徒刑2年至6个月不等刑罚,部分适用缓刑,各并处罚金。这起涉及3家保险公司、涉案金额32万余元的系列保险诈骗案尘埃落定。

## “苦情演员”

张某曾是一名外卖骑手,因在送餐途中意外受伤,获得了2笔数额较大的保险赔偿。赔偿金带来的“甜头”,让张某萌生了利用保险理赔流程漏洞赚钱的想法。

2023年6月的一天,在河北省某外卖站点,张某与同为骑手的崔某开始了首次尝试。崔某先将自己的小拇指砸骨折,几天后,张某也如法炮制。随后,二人将伤情伪造成在送外卖途中发生意外所致,并通过中介(提供保险申领代办服务的人员)向保险公司申请理赔。之后,崔某获赔近3万元,张某获赔5万余元。

首次作案成功后,张某不再满足于仅靠自己单干或与个别人合作,开始有意识地组织其他人员,逐步形成分工明确的诈骗团伙。

2024年5月,张某安排此前在酒吧工

作时认识的同事邢某入职河北省某外卖站点。在张某的指使下,崔某用钢管将邢某的手指砸至骨折,并伪造了送餐受伤现场,再由张某负责申请保险理赔金。此次诈骗获赔4万余元,张某作为组织者分走大半,崔某和邢某各获得一部分“辛苦费”。

此后,这套诈骗套路在河北涞水、沧州、邯郸、保定等多地反复上演。经邢某介绍加入的仇某、刘某(另案处理),以及后来主动找上门的柳某(另案处理),都成为这条犯罪流水线上的“演员”——先被安排入职外卖站点获得骑手身份和保险资格,然后在指定的时间、地点被同伙用钢管砸伤手指,最后在张某的操办下向保险公司理赔。

为了掩人耳目并扩大“财路”,该团伙的诈骗对象扩展至3家保险公司。2025年2月,团伙成员魏某和邢某还尝试“业务创新”,伪造了一起交通事故现场,用以骗取财产损失保险的赔偿金。

## 异常理赔

频繁、类似且集中的理赔申请,逐渐引起了某保险公司的警觉。在多起理赔事件中,受伤情形高度相似(多为手指骨折)、出险时间密集、关联人员存在交叉,这些异常数据触发了保险公司的反欺诈风控系统。

某保险公司向注册地四川省成都市公安机关报了案,成都高新区警方立即展开侦查。通过对理赔材料、医疗记录、资金流水等进行调查,一个以张某为首、流窜于河北多地作案的保险诈骗团伙浮出水面。随后,公安机关将该案移送至高新区检察院审查起诉。

“这类案件,犯罪嫌疑人事后很容易翻供,谎称伤情就是在送餐过程中发生的。”承办检察官张寅飞说。为此,检察机关在审查起诉过程中,就证据链薄弱环节向公安机关发出补充侦查提纲:一是通过调取外卖骑手的App行程轨迹、订单记录、现

场环境监控等证据,与理赔材料中的“事故时间、地点”进行比对;二是对所有涉案人员及其关联账户的流水进行审查,与涉案人员供述的分赃比例相互印证;三是判断伤情与意外砸伤或以特定方式击打的吻合度,论证伤情系他人用钢管等工具故意伤害形成的可能性。

## 5人自首

2025年4月至7月,张某等5人先后经公安机关电话通知后主动到案,均如实供述犯罪事实。截至案发,该团伙通过上述方式累计作案8起,骗取3家保险公司32万余元。到案后,经检察官释法说理,崔某、仇某、魏某主动退赔了部分赃款。

高新区检察院以涉嫌保险诈骗罪对张某等5人依法提起公诉。该院认为,张某系保险诈骗的组织者,负责理赔申请,分取赔偿金的金额最大,且超过骗保总金额的50%,系该案主犯;邢某、崔某、仇某系积极实施的“骨干”;魏某则处于被招募或辅助的地位,系从犯。考虑到张某等5人均系电话通知后主动到案,如实供述罪行,依法构成自首,且5人自愿签署了认罪认罚具结书,表示悔罪,检察机关根据张某等5人的犯罪事实、情节和社会危害性,依法提出量刑建议。

法院采纳了检察机关的量刑建议,审理后作出前述判决。