

本期导读	A26 商人“傍官”谋利五大现象
	A27 防汛排涝系统竟装盗版软件
	A28 婚房按父母出资比例共有

虚假买卖房屋套取银行贷款

3 个典型案例提醒市民小心“房财”两空

本报记者 宋宁华 特约通讯员 富心振

为了核销不良贷款，竟然伪造 68 份死亡、失踪证明。近日，深州农信社假造“死亡名单”核销贷款案在河北景县人民法院宣判，相关人员均被判刑。

尽管这样“雷人”的案件很罕见，但近年来，一些公司或个人为了解决资金周转困难等原因，通过签订虚假房屋买卖合同套取银行贷款的例子屡见不鲜。这种行为不仅扰乱了正常的社会金融秩序，对于双方当事人而言也埋下隐患，因为假“房屋买卖”之后极易引发纠纷，导致“房财”两空。

近日，浦东新区法院审理多起此类纠纷案件，其中呈现的问题令人担忧。记者选择了 3 个典型案例，希望市民从中得到启示。

好朋友“买房”后病故 继承人拒绝归还房屋

宋某是浦东一家小企业的老板，由于在经营过程中流动资金出现困难，想借“房屋买卖”为由向银行贷款，于是找到好朋友肖某帮忙。

2007 年 6 月间，宋某与肖某签订《房屋买卖合同》，约定将宋某名下套房屋出售给肖某，建筑面积 34.52 平方米，转让价 26 万元。事后，双方办理了转让过户手续，产权登记在肖某名下。同时，由肖某出面以房屋抵押形式向银行贷款 18.2 万元，期限为 13 年。肖某拿到银行借款后全额交给宋某，未支付其余购房款。借款本息虽每月通过肖某贷款账户归还，但自 2008 年 7 月起至 2011 年 7 月，宋某持续给付肖某数额不等的钱款，并由肖某出具收据，总金额为 6.74 万元。2011 年 6 月起，宋某向肖某贷款账户存款，截至 2013 年 4 月，共存款 3.95 万元。

宋某没料到的是，2012 年 3 月 8 日，肖某不幸病故。原本两人心知肚明的“房屋买卖”，现在能说得清楚吗？宋某无奈只能将肖某的继承人告上法庭要求查明事实，还原真相，恢复该房屋产权。

法庭上，宋某提出，自己与肖某的房产交易，目的是为向银行贷款，双方并无买卖房屋的真实意思，因此肖某也没有支付购房款，银行贷款由自己使用并承担还款义务，房屋也一直由自己居住。

而针对宋某的主张，肖某的继承人认为，宋某如需资金可直接将房屋抵押贷款，无须办理房屋买卖。事实上，宋某因做生意急需资金，才将房屋卖给肖某并办理产权过户手续，买卖手续合法、完整，合同有效。后来，宋某为了筹资求助于肖某，并由肖某出面将该房屋抵押，向银行贷款 18.2 万元交给宋某使用，贷款理由由宋某归还。

法院审理后认为，宋某与肖某虽然签订《房屋买卖合同》并办理产权过户手续，但合同对有关交房、付款及违约责任等主要条款均未作约定。就目前证据而言，肖某除将银行借款 18.2 万元交给宋某外，未支付其余购房款，且宋某承担了这笔借款的还款义务，后宋某也未将房屋交付肖某。经查，肖某离婚后一直租房居住，若其确实购买了这套房屋，势必要求宋某交房。然而，肖某自“买房”至去世的近 5 年间，从未向宋某主张交房，有悖常理。

据此，法院作出一审判决，宋某与肖某之间签订的《房屋买卖合同》无效；宋某应办理注销抵押登记手续；肖某的继承人于注销抵押登记后，协助办理产权恢复登记至宋某名下的手续，相关税费由宋某负担。



2004 年 8 月，顾某与林某签订《房屋买卖合同》，约定由顾某以 30.5 万元价格买下林某所有的房屋。事后，顾某与林某的儿子小林又签订《协议证明》，内容为：“兹有房主林某的儿子小林因急需钱款经商，特将某房屋一套变相卖给好友顾某，以此向银行抵押贷款贰拾万元整，本房产实际所有权人为林某，贷款由林某负责归还。在还贷后仍转户于林某名下……”顾某作为“证明人”签名盖章。后来这套房屋经核准登记在顾某名下，顾某也从银行取得个人住房抵押借款 20 万元。因自 2005 年 9 月起顾某未按约还贷，被银行起诉，经法院判决后执行了顾某的财产。现顾某为系争房屋诉至法院。

顾某提出，自己购买林某所有的一套房屋，取得房产证后，多次要求林某搬出但无果。由于自己购买此房向银行申请了抵押贷款，原本想将此房出租后归还银行贷款，因林

假意买房帮朋友套贷 还贷不力被银行追债

某不交房，造成自己无力偿还贷款，被银行起诉后法院执行了自己财产，故诉至法院要求林某搬出，并赔偿经济损失共计 12 万元。

林某则辩解，2004 年，儿子小林因需要用钱，自己就同顾某商量后把这套房屋在名义上“卖”给他，由顾某出面向银行贷款 20 万元，其中小林拿了 15 万元，剩余 5 万元给顾某作为“好处费”。当时说好贷款还清后再把房屋转回，故买卖发票等都在林某处。顾某实际上未付过钱，这说明这份房屋买卖合同是虚假的。贷款下来后，因小林没有能力按时还贷，故银行起诉顾某，现林某不同意顾某的诉请。

法院审理后认为，根据查明的事实，首

先，顾某除 20 万元贷款之外并未提供其他付款之证明；其次，顾某办理银行贷款的相关材料等原件均在林某处保存；再次，《协议证明》中约定房屋转让的真实目的为获取银行贷款；最后，系争房屋自买卖合同签订后一直由林某一家人居住，顾某也未举证其曾主张交房的事实。

上述一系列与正常房屋买卖相悖的事实，足以证明系房屋买卖并非双方真实意思表示，而是为了通过房屋买卖的形式向银行套取贷款。这一双方共同策划的行为扰乱了正常的社会金融秩序，因此，双方签订的房屋买卖合同依法应当认定无效。现在顾某依据无效的房屋买卖合同主张相关合同权利，无相应的事实及法律依据，法院不予支持。

据此，浦东新区法院作出一审判决，驳回顾某要求林某搬出系争房屋及赔偿经济损失 12 万元的诉讼请求。

继母好心出借房产证 继子偷偷过户作抵押

陈老太与叶老先生为再婚夫妻。系争房屋是陈老太于 1994 年再婚前出资购买，并居住至今。2004 年，继子叶先生因做生意急需资金，向继母陈老太提出借用房产证向银行作抵押贷款。陈老太虽有犹豫，但考虑到与叶先生已是一家人，最终同意了。

然而，叶先生却利用陈老太年纪大容易糊涂的弱点，将陈老太的房屋以买卖形式过户到自己名下，也未支付房款。随后，叶先生以其名义向银行贷款 23.3 万元而被设定抵押登记，贷款年限为 20 年。虽然贷款的本金及利息一直由叶先生负责归还，但是陈老太在庭上说，当时自己对叶先生将房产过户及贷款的具体金额和贷款年限均不了解。

2005 年 9 月 24 日，陈老太拿房产证去房产交易中心交易时，却被当作伪证予以没收。这时，陈老太才知道自己的房屋已被过户到叶先生名下。回家后，陈老太找到叶先生。叶先生自知理亏，向陈老太出具一份证明，证明自己为从银行获得贷款，借用陈老太房产证，而该房屋产权仍属陈老太所有。

随着岁月流逝，陈老太还是觉得房子的事要彻底解决，她多次找叶先生要求其归还房屋，但一直未果。最终，她向法院提起诉讼，要求确认系争房屋归她所有，叶先生涤除系争房屋上的抵押事宜并将房屋过户至她名下，过户费用和诉讼费由叶先生承担。

对此，叶先生承认借用陈老太的房屋办理银行贷款，但从未想过霸占房屋或居住，现在以自己名义办理的房产证已在陈老太处。他说：“要我现在就还清贷款，我一时没有这个能力，只能在贷款期满时还清。”

法院审理后认为，本案中，陈老太要求确认系争房屋归其所有，对此叶先生并无异议，叶先生也表示未支付房屋买卖的对价，可见双方之间并无事实上的房屋买卖合同关系。现在叶先生同意在条件成熟时将房屋过户回陈老太名下，并同意承担过户费用，但不同意立即涤除房屋上的抵押权。对此，法院认为，陈老太对于叶先生贷款的具体金额和贷款年限均不了解，房屋上设定 20 年的抵押年限，显然侵害了陈老太的权益，陈老太作为房屋的实际所有人，现有权要求叶先生归还至今仍未归还的银行贷款本金余额及利息，以涤除房屋抵押权，并要求叶先生履行过户手续等协助义务。

【法官提醒】

“即使双方有明确的书面协议，说明当初的房屋买卖是假的，也不能完全保证卖房人的自身权利。”承办法官说。在通常情况下，套贷者往往会选择自己的亲属、朋友来签订假的买卖合同，以为这样不会出什么问题。然而，假意出卖人很可能因假意买受人的原因导致事态发生变化，如有些买受人会经不起巨额利益的诱惑，试图“假戏真做”，到期拒不返还房屋；有些买受人会向他人出售或再次抵押借款，在这种情况下，如果房子已经被过户，且对方支付了全部房款，最初的“卖房人”很可能无法再要回房产。

此外，不要以为风险只在假卖人一方，假买人也是有可能承担风险的。如果有人将房屋假卖给你，让你以你的名义申请银行贷款，但款项由他使用，也由他归还，你有没有风险？答案当然是有，如果他资金上出现问题，无力还贷，银行势必向你追债，这时你将承担巨大的个人信用风险。

总而言之，假卖房真套贷的行为要不得，千万不要因为贪图小利或者碍于情面去做套贷人的“托儿”。