



收到强制腾房通知后,吴涛坐在房子里。

序号	受害人	情况	状态	时间	经办单位	诉讼情况	备注
8		自售还款	受案	2019.7.9	西城 西外派出所	西城 法院	
9		自售还款	受案	2019.7.9	西城 西外派出所		
10			受案	2019.7.9	西城 西外派出所		
11			受案	2019.7.9	西城 西外派出所		
12			受案	2019.7.9	西城 西外派出所		
13			未受理	2022.8.15	海淀 甘家口派出所		
14			未受理	2022.8.12	西城 月坛派出所		
15			未受理	2021.12.29	丰台 刑侦		
16							
17		自售还款	立案	2019.8.15	西城 西外派出所		朝阳
18			未受理		朝阳 新源里派出所		
			立案	2019.6.7	西城 西外派出所		
			未受理		朝阳 十里堡派出所		

被骗老人的家属自发统计追房进展。

“以房养老”骗局曝光5年后—— 他们的房子还没解“套”

骗局揭开后,还有漫长的挣扎。在一场“以房养老”骗局中,李桂芳的房子被偷偷过户。骗子落网后,她花了8年时间打了5场官司,才拿回自己的房子。因为骗子设“套”将房产抵押,74岁的李桂芳最终不得不自己承担那笔189万元的银行贷款,才在今年9月,拿回印有抵押信息的房产证。

而在这场骗局和后来漫长的拉扯中,另一位年过七旬的北京老人吴涛,最终失去对那套市场价值500多万元房产的控制权。

受害人董望及其妻子直到去世也未要回他们位于北京海淀黄庄的房子。这里以高价学区房闻名,房子大多每平方米价格过10万元,那套72.9平方米的住房被以总价1000元的价格网签,曾在5年前引起广泛关注。

“不法分子打着国家政策的旗号,营造‘养老恐慌’,利用部分老年人金融防范意识较差的特点,恶意设套。”今年8月,北京市高级人民法院相关负责人在一次打击养老诈骗专项行动新闻发布会上称。

根据法院的判决书,吴涛卷入的这场“以房养老”骗局,前后共有51位老人被骗。近期,记者联系到17名受害者或其家属,发现自2017年骗局被媒体披露至今,多数家庭仍陷在后续追讨房产的泥潭中:3家的房子处于查封、拍卖和强制执行状态,5家自筹还款,5家在诉讼中,1家称房子被小贷公司“强占”,3家报案后收到受案回执。

不止一位老人经历过“强制清房”。一位七旬老人看到催债人打砸后,再也不敢离开房子,直到2020年参加核酸检测时,才在两年多来第一次走出房门。

另一位患癌的老人,唯一的房产被过户到他人名下,他只能租住在这所不属于自己的房子里,每月向房子的新主人交6300元房租。

陷入“套路贷”房产难追回

董望的房子是他在20世纪90年代购买的公房。陷入骗局之前,他在那里住了近30年。那套房子现今处于抵押状态——2015年,董望夫妇抵押房产获得200万元,随之投入到资金出借人介绍的理财项目。在“以房养老”骗局中,那是他们掉入泥潭的第一步。

如今看来,骗局并不复杂,在官方的通报中,仅用半段文字即予以概括:犯罪分子诱使老年人抵押自己的房产获得资金,用于购买其公司理财产品,导致老年人“钱房两失”。

老人通过不同渠道将房屋抵押得来的钱,给了一个叫广艳彬的人去“投资”。他是骗局中的一环。2018年,北京市第二中级人民法院以集资诈骗罪判处广艳彬无期徒刑。今年8月4日,该案新增3名被害人,广艳彬再次获刑11年。至此,涉案总金额超过8000万元,其中一起,涉案金额高达1237万余元。

尽管广艳彬获刑,老人们的房产却难以追回。诉讼期间,多名受害人的律师力争在这起案件中一次性解决“讨房”难题,寻求认定广艳彬与小贷公司在骗局中的共谋关系,以追究小贷公司成员的法律责任、确认老人们在骗局中签订的相关合同无效。

“广艳彬把老人的钱骗走了,但房子是被小贷公司弄走的。”一名参与办案的律师告诉记者,可以肯定地说,广艳彬一个人的刑事犯罪只是骗局中的一部分,并不能涵盖完整骗局。

根据司法实践,相关部门总结发布了此类“以防养老”骗局操作套路:不法分子以“房本在家无用”“不耽误自住或出租”等话术,诱骗老年人签订房地产抵押担保的借款合同或相关协议,将抵押房屋获得的资金购买其推介的所谓理财产品,后借助诉讼、仲裁、公证等手段,非法占有老年人房屋。

上述律师解释,老人没钱时,广艳彬找人通过小贷公司为他们提供资金,当老人还不上

钱,小贷公司获取房产抵押权、出售,这是完整“套路贷”的几个关键性主体。

2019年4月9日,《关于办理“套路贷”刑事案件若干问题的意见》(以下简称《意见》)施行,最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部在《意见》中对“套路贷”予以明确。

但在2018年,“套路贷”尚未像后来那样被人熟知。受害老人的代理律师们可参考的也只是上海等地的个别案例。“广艳彬案”在审理过程中,除了广艳彬本人,向老人提供资金的一方——操盘借款、抵押的小贷公司成员多以证人身份出现。

时任北京市致诚律师事务所律师武婕,曾受政府部门委托,带领公益律师团队向该案中数十位老人提供法律援助。她表示,“最终结果特别遗憾”,没有定性为“套路贷”,原因是未发现直接证据证明广艳彬与公证员、小贷公司、提供服务的律师在主观上形成共谋,“不能证明他们是一伙人”。

这是多名代理类似案件的律师提过的困境:一方是被套路拖到身疲力竭、家破人散的受害老年人,一边是协议文书“完备”,洞悉法律条文、甚至常年雇用法律顾问的套路实施群体。“对方从一开始就规避了违法风险,或是利用了法律的合同约束力。”有律师称。

围绕“广艳彬案”的受害者,碎裂成数十个案件中的报案人、举报人、原告、被告或被执行人。

吴涛夫妇是其中的一块“碎片”。2015年,两位老人被多名小贷公司成员带领,到公证处、不动产中心、银行签了一系列文书,抵押了市值500多万元的房产,并将收到的190万元转给广艳彬等人。

2017年,由于儿子吴楠无意中发转账单,他们的房子没有被偷偷过户,但已被“广艳彬介绍来的借款人”申请强制执行。因广艳彬受审,强制执行程序一度暂停。

今年6月的一天,吴涛再次看到单元楼前和家门口张贴的

强制腾房公告,他感到“一股热浪”从头顶窜到脚跟,扶住墙才没倒下。

他意识到,曾经纠缠他们多年的公证书和催债噩梦,又重新启动了。

生效公证书成难解之“套”

在吴涛的噩梦中,他们的房子面对的最大威胁是2015年在北京市国立公证处签署的一份公证书。

那份公证书里,吴涛夫妇和小贷公司带来的借款人纪辉,均“同意”赋予还款协议书为“具有强制执行之效力的债权文书”。如两人逾期不能还款,公证书载明,“申请人(债权人)纪辉可持本公证书和本公证处出具的《执行证书》向有管辖权的人民法院申请强制执行”。

简而言之,即吴涛夫妇如到期没还钱,纪辉可通过合法途径强制收房。

多位老人称,签字后未拿到至少一式两份的文书原件。直到子女前往相关机构索要,许多老人才知道当初签字的“各种表叫什么”。多位老人甚至不知道去的地方是公证处。

一位受害老人年过八旬,孩子长期在国外工作,小贷公司成员为证明其有民事行为能力,用轮椅推着老人到医院开具鉴定证明。

李桂芳在做笔录时,民警发现她并不识字,只会写自己的姓名。她曾经按小贷公司人员指挥,“填写”了一系列协议和公证书。

包括吴涛夫妇在内的多位受害老人,称是“稀里糊涂”地按小贷公司成员“指示”签字。最初吸引他们的是免费的毛巾、鸡蛋。吴涛和妻子退休后,和其他老人一起到养生讲堂、保健品宣讲现场“闲逛”,听完课,老人们互相留下联系方式——相约互通有无,哪里举办类似活动便一起参加。

2015年,同样活跃在养生讲堂的田成,邀约吴涛参加一个“投资义乌小商品市场”的“以房养老”项目,声称这个项目要“发展壮大我国电商经济”“没钱不怕,有房就行”,参加后可以坐在家按月“坐享收益”,借款的利息也由“专业做投资的老板”支付。

田成郑重地告诫他们,这事不能让子女知道,否则会干扰项目进程,本金也拿不回。

这是养老诈骗中的关键一步。操盘者往往选择无子女或

子女不在身边的老人下手,也会用威逼利诱的话术、潜规则,要求老人不要将“项目”扩散给他人。

2015年10月9日,在工商银行海淀区一家支行的营业厅,借款人纪辉将190万元抵押款转至吴涛的妻子张侠慧名下。这些钱在她的银行卡内趴了一会儿,便去向不同的地方。

在同一个营业厅柜台前,一名小贷公司成员向吴涛夫妇“强行”索要7.6万元现金,作为“第一个月的利息”。

吴涛当时不明白,“为什么刚借钱就要还利息?”后来才得知这叫“砍头息”,他计算过,按照7.6万元的月息计算,年贷款利率高达48%。

现场另外两人作为介绍人,要求他们换一个营业厅取出现金,送给他们当“介绍费”。根据介绍人提供的账号,张侠慧将剩余的177万元转给广艳彬。

仅过了两个月,吴涛开始接到小贷公司催要借款利息的电话。他发现,田成说的“广艳彬还利息”没有兑现。

广艳彬被捕后,借贷的协议、公证书未被解除或撤销。为了尽快从骗局中脱身,他们曾试图向借款人纪辉还款付息,遭对方拒绝。而借款协议、还款协议上亦未写明还款所必需的银行账户、转账地址等有效信息。直到今年6月,收到法院寄送的执行裁定书时,吴涛的家人还联系法院,希望帮忙约见借款人。

吴涛的代理律师、中华志愿者协会法律服务志愿者委员会“老年维权志愿使者”、北京京本律师事务所主任连大有认为,对方的目标一开始就是非法占有房产,整个过程符合“套路贷”的构成要件。

已生效的公证书始终是后来多个民事维权、司法裁决案例中难以解开的“套”。

记者联系到的10多家受害者中,只有董望一家成功撤销委托书。他的儿子发现公证书送达回执上的签字并非父亲手写,持续向有关部门寄送举报信。

北京市国立公证处最终撤销董望夫妇的公证书,理由为“双方签订《还款协议书》时借款行为还未发生”。

其他受害者家属没有走到这一步,有些也不打算再朝这个方向努力——即使委托书被撤销,对方依然通过诉讼要求他们还款或腾退抵押的房产。