

# 共有婚房被抵押丈夫却不知情

## 法院判决抵押贷款合同无效

刘先生与妻子李女士共有的婚房，竟在自己不知情的情况下被李女士抵押贷款。愤怒的刘先生将李女士和小贷公司告上法庭，请求判令《抵押贷款合同》无效，同时要求小贷公司注销在该房产上的抵押权登记。近日，虹口法院公开审理这起案件，判决支持了刘先生的诉请。

法庭上，李女士讲述了房屋抵押全过程，当时她炒期货亏损，便到翼龙贷公司申请贷款，想再赌一把，并表示不想让丈夫知晓。翼龙贷公司称只要把丈夫的身份证带来便可，随即为李女士联系到被告小贷公司。趁丈夫洗澡时，李女士偷拿了他的身份证，又找到朋友徐某冒充丈夫一起到小贷公司签订了抵押贷款合同。审核中，小贷公司只询问了主借人

及房屋所属板块，便办理相关手续。随后李女士与徐某在小贷公司员工杨某陪同下，到房产交易中心办理抵押登记。直到亏空难以弥补，事情才败露。

法庭上，小贷公司表示不同意刘先生的诉请，认为刘先生对于李女士的贷款是知情或默许的，抵押需要身份证，刘先生在身份证保管上存在过失，应自行承担后果。公司已尽到必要审核义务，在缔约前核对了刘先生的身份证原件、户口本、结婚证等证件，完全有理由相信持证人为本人。刘先生认为公司不构成善意取得，应承担举证义务证明公司存在重大过失，但刘先生并无任何证据证明；且房产交易中心作为专门登记机关，亦未审核出冒名

行为，故不应对自己设立更高的注意义务。

鉴于双方对刘先生是否知情争执不下，法院依法委托司法鉴定机构对刘先生的上述签名鉴定，结果为签名不是刘先生本人所签。鉴于此，法院要求小贷公司出示刘先生与李女士签署贷款合同时的现场视频或影音资料，小贷公司表示并未留存该证据。

法院经审理后认为，本案的两个争议点在于：一是《抵押贷款合同》的效力。根据司法鉴定意见，两份文件的签名并非刘先生本人，刘先生未参与合同订立，以涉案房屋为李女士债务提供抵押担保并非其意思表示。因此，《抵押贷款合同》对刘先生不发生法律效力，依法应认定无效；二是冒名处分行为对抵押

权的影响。本案冒名者签订抵押合同并至房产管理部门办理抵押登记手续，是在他人房屋上设定抵押权，构成冒名处分。小贷公司作为专业贷款公司，理应在身份校验上加强管理，确保业务员落实相貌比对，并及时通过影像资料等形式固定比对过程，对相貌差别较大者采取询问等方式以排除可疑情形，但小贷公司在审核过程中存在重大过失，不构成善意取得，抵押权应予涤除。

综上，法院判决《抵押贷款合同》无效，同时小贷公司应当在判决生效之日起10日内办理涉案房产的注销抵押登记。（以上人物、公司名均系化名）

通讯员 王佳玮 郁玥 本报记者 袁玮

### 你讲我听

小雷找到我时一脸憔悴，她告诉我，最近与丈夫闹得不可开交，让我分析是丈夫出轨？还是自己唠叨？

以前丈夫回家第一件事就是煮饭炒菜，一家人围桌吃饭，其乐融融。现在丈夫把饭菜烧好，说了声“吃饭了”，就再也没有以往就餐时谈笑风生的氛围。吃完饭，丈夫就独自看片，视妻女为空气。丈夫出现此状况，是源自小雷怀疑丈夫出轨，虽然丈夫拒不承认，但小雷认定丈夫有外遇，丈夫越是对自己冷淡，她疑心就更重。以至于后来丈夫经常外出吃饭，小雷不打电话他就不回家。到后来，丈夫干脆彻夜不归，小雷几乎崩溃。

不久，小雷接到朋友电话，说小雷的公公在帮亲戚干活时，摔断了几根肋骨，在医院就诊需要1万元押金，问小雷能不能把押金先付了。小雷连忙向班组长请了假，到家拿了钱赶到医院，把押金交了。就在当天，小雷本来给丈夫的领导写了封信，大意是让领导劝劝丈夫对自己好点，信尚未寄出去，被丈夫看到了。他就在信封上写了一段话，意思是叫小雷别把信寄给他领导，并说给他一段时间，他会照顾好这个家。小雷信了，把信丢了。没想到，丈夫借口到医院照顾父亲为由，一直不回家。一次，好不容易盼到丈夫回家，未料丈夫竟跪在地上求小雷放过他，说在外面欠人家一条人命，不想拖累小雷，请求两人离婚了事，小雷自然没答应。丈夫见小雷不肯离婚，就留下狠

## 丈夫出轨了吗？

话，叫小雷别找他，也别打他电话了，随即离家出走再也没回家。小雷问过公公，公公承认在他住院期间，儿子曾带一个女的来过医院。

中秋节，小雷给丈夫发了一条短信，说“好久没在一起吃饭了，回家陪女儿吃顿饭吧”，丈夫也没回电。一会儿丈夫来电质问小雷，一天到晚打他电话干嘛，并说他不想到小雷。丈夫短短几个月的变化，让小雷痛心。为了女儿，小雷一次次给他机会。受父母情感问题的影响，女儿的学习成绩直线下降。小雷好着急，不知自己能撑多久？

同事也说，小雷的丈夫真的变了，之前对人客客气气，现在变得骄横跋扈，并口口声声说要和小雷离婚。痛苦无助的小雷找到我，让我救救这个即将支离破碎的家，声称自己有什么错，一定改正，只要能给女儿一个完整的家。

听了小雷声泪俱下的哭诉，我找来一碗黄沙，倒手掌上，然后我渐渐握紧手，黄沙慢慢往下掉，直至后来手掌上只留下少许。见她一脸迷惑，我告诉她，丈夫的变化与小雷的多疑有关。如果丈夫确有外遇，靠死追猛打是拉不回的，那样做只能让丈夫越走越远。何况丈夫是否有外遇，小雷也不确定。

随后我跟小雷丈夫通了个电话。果不出所料，丈夫在电话里大吐苦水，声称被小雷逼得无法共同生活。我告诉他，夫妻双方要相互忠诚、相互扶持，要理解深爱他的小雷，双方必须结束目前的冷战，恢复过去和睦的家庭氛围。丈夫应允了，小雷紧锁的眉头也展开了。

人民调解员 青云

## 为逃避坐牢 竟吞食钢丝

本报讯（通讯员 陈岚 记者 袁玮）一名作案十余起的盗窃犯，为逃避执法，竟吞下一根约18厘米的钢丝。

2019年10月30日，51岁的陈某因盗窃罪被判处有期徒刑2年3个月，在收监时陈某被查出胃中存金属异物。

2019年11月，检察机关收到法院拟决定对陈某暂予监外执行的征求意见函。法院认为，由于陈某腹部有金属异物，上海市第二看守所决定暂不予收押，拟对其暂予监外执行。原来，

陈某为逃避坐牢，竟吞食钢丝。虹口区检察院建议陈某接受手术，将胃里钢丝取出。陈某拒绝并表示：“肯定不会做手术，有什么后遗症你们要负责。”

虹口检察院认为，陈某为逃避法律制裁而自伤自残属于法定不得暂予监外执行的情形，检察机关向法院提出不同意的监督意见，要求将陈某收监执行刑罚。虹口区检察院随后联系市第一人民医院，对陈某强制执行无痛人流胃内异物取出手术，从其体内取出一根约18厘米的钢丝。见到钢丝后，检察官发现，钢丝的两头被陈某弯折成了U形钝角，不会因为两头锋利而划伤内脏。陈某为了吞食钢丝，也是“费尽心机”。

目前，陈某在手术后检查未见异常，被民警押解至上海市第二看守所先行羁押，现已投送监狱服刑。



孙绍波画

## 兄弟俩的征收补偿利益之争



何先生家老房被征收，拿到了两套房和一定金额的补偿款。按说兄弟俩一人一套，应该相安无事，可弟弟一家不同意这样分配，还叫嚣所有的安置房和补偿款都应归他们一家所有。

这事要从头说起。这套被征收的是公房，承租人是何先生的父亲。何父过世后，承租人一直没变更。何父只有两个儿子，即何先生兄弟。本来他们都住这套公房，直到结婚相继搬出。家里除了这套公房，还有一套私房，何先生和弟弟的户口都在这套私房里。上世纪90年代初，私房动迁，分了套公房，面积比原来的私房小，另外还补了一笔钱。当时兄弟俩说好，房子归何先生，补的钱归弟弟。弟弟离婚后家里的房子也归了女方。弟弟再婚后，没地

方住，就又回到了家里那套老公房里。此时何母已过世，弟弟、弟媳便与何父住一起。没几年，何先生的婚姻也亮起了红灯。在这之前，他和妻子一起把之前私房拆迁分的那套公房买成了产权房，产权登记在他和妻子两人名下。离婚时，何先生也把房子给了妻子，自己带着儿子租房住。当然，何先生那时也想回家里的老公房里住，可弟弟和弟媳有了孩子，他们一家三口加上何父一共四个人住在老公房里，何先生和儿子根本没地方住。何先生和儿子只是将户口迁入，并未实际入住，而这也成了弟弟一家如今不愿将安置房和补偿款分给何先生父子的一个理由。这套老公房被征收时，何父已过世，弟弟作为签约代表与征收单位签订了征收补偿协议。面对弟弟一家的拒绝，何先生父子只得将弟弟一家告上法庭，要求依法分割征收补偿利益，取得一套安置房，

以及一定的征收补偿款。

《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定，征收居住房屋的，公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。共同居住人，是指作出房屋征收决定时，在被征收房屋处具有常住户口，并实际居住生活一年以上（特殊情况除外），且本市无其他住房或虽有其他住房但居住困难的人。本案中，何先生与弟弟曾是他处房屋的动迁被安置对象，但这套房屋为私房，因此安置所得的房屋是因私房动迁而受配的，不属于福利分房。虽然之后，何先生与前妻按公房出售政策将安置所得房屋购买为产权房，属于享受福利性质的房屋，但安置房居住面积较小，对于实际居住的何先生、前妻和儿子来说属于居住困难。而之后，何先生父子之所以未在被征收房屋

处居住，是因为被征收房屋已由弟弟一家和何父居住，他们两人根本无处居住，因此，何先生父子应为被征收房屋共同居住人。当然弟弟一家在被征收房屋处居住一年以上，也应属于共同居住人。根据公平原则，本次征收所得的两套安置房，何先生父子有权取得其中一套，并有权取得一定的征收补偿款。

法院采纳了我方的观点，判决征收所得的一套安置房归何先生父子所有，同时，他们可取得一定金额的征收补偿款。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



申房律师事务所  
法律咨询热线：  
021-63546661