

# 首付款已支付 房屋遭遇查封 及时达成和解 终于顺利过户

□万商天勤(上海)律师事务所 郑伟杰

倾囊而出外加通过银行办理房屋贷款，好不容易才买下一套二手房。

然而支付了首付款、办妥贷款，并在房产交易中心正式办理交易后，却得到房产已遭查封的消息。

这让买房的李先生顿时急得没了方向……

## 倾囊而出购房 只等办出产证

李先生买了一套二手房，双方约定房价为240万元，李先生首付三成即72万元，其余房款通过银行贷款支付。

合同签订后，李先生如约支付了72万元的首付款，并办理了贷款手续。

不久之后，银行贷款获得审批通过。

于是在中介的陪同下，李先生和卖家王小姐一起到房产交易中心顺利办理了房产过户手续，并由李先生缴纳了相关的所有税费。

按照规定，办妥交易的当天李先生并不能立即取得属于自己的房产证，新的产证需要十天半月才能办出。

但既然房产能顺利交易，李先生就很笃定地回家等领取产证的通知书去了。

## 得到意外消息 房产已遭查封

没想到左等右等，李先生就是等不到去交易中心领取新产证的消息。

到了过户后的第15天，李先生忽然接到房产交易中心的电话，说他买的房子已经被法院查封了，

不能办理过户手续了。

接到电话后，李先生顿时急得没了方向。

为何买的房子此时才遭遇查封？难道自己遭遇了诈骗？李先生心里又产生了诸多疑问。

定下神来，李先生首先打电话联系了卖家王小姐，这才大致弄清了事情的原委。

原来王小姐与案外人张小姐存在经济纠纷，法院判决王小姐应支付张小姐200万元。

由于王小姐没有按照判决及时支付这笔钱，于是张小姐申请了法院执行，法院便将王小姐名下的房产查封了。

## 扣住未付房款 起诉要求履约

得知情况后，李先生感到十分不解。

“王小姐和别人的经济纠纷，为何牵扯上我的房子？”他要求王小姐尽快解决这个问题，而王小姐则两手一摊，表示自己没办法解决。

不得已，李先生一边赶紧扣住了未支付给王小姐的168万元银行贷款，一边连忙起诉到法院，要求王小姐继续履行合同。

为了保险起见，他又找到我寻求法律上的帮助。

得知他的情况后我分析认为，



资料图片

本案中李先生处于非常不利的局面：

案外人张小姐有法院判决在先，执行也在先，而卖方王小姐明显没有还款能力。

与此同时，因查封房屋不能过户，李先生极有可能面临钱房两空的局面。

所幸李先生尚有168万元的贷款并未支付给卖家，否则后果不堪设想。

## 全面分析局势 争取达成和解

我同时告诉李先生，他向法院提出的诉讼请求并不合适。因为目前房屋已经被法院查封，在解除查封前卖方王小姐面临不能交易过户的局面，李先生如果坚持该诉讼请求，很可能面临败诉的结果，并不能解决问题。

听了我的分析，李先生又没了方向。他急切地问我：“那我该怎么拿到房子？”

根据他的情况，我帮他分析了目前的局势：

案外人张小姐对王小姐的债权金额为200万元，而李先生通过银行办理的贷款168万元暂时扣住没有支付给王小姐。

一方面，王小姐卖房对支付张小姐200万元是有利的，另一方面，王小姐还有168万元没能拿到，这也是对我方有利的情况。因此我建议李先生，应争取与王小姐、张小姐达成三方和解协议，一并处理卖房、支付尾款和支付张小姐欠款的事宜。

## 三方达成协议 房屋顺利过户

在我和法官的协调下，李先生随后与卖家王小姐、案外人张小姐达成和解协议。

张小姐撤销查封申请，李先生的168万贷款在过户后通过银行支付给张小姐，王小姐与张小姐另行达成32万元款项的还款协议。

根据这一方案，李先生很快就拿到了房屋的产权证，心中的一块大石头终于落了地。

买房却突然遭遇查封的情况，在现实中并不鲜见，而且未必所有人都能有李先生这样的幸运，如果房款已经全额支付完毕，如果张小姐拒绝和解，那么局面都不会如现在这么圆满。

按照房屋买卖合同，李先生也可以追究卖家王小姐的违约责任，但在王小姐明显没有支付能力且对外负债的情况下，显然应以拿到房产作为主要目标。

在此需要提醒购房者的是，买房毕竟不同于购买一般商品，在确定购房前一定要对房屋本身及卖方做充分的调查。

如果有能力的话，聘请律师代为陪同购房也是减少购房风险和及时化解风险的不错方法。

# 银行账户只剩10元 成功执行23万元

□山东成涛律师事务所 董士慧

作为律师，赢得诉讼还不能算是完全的胜利，能成功将执行标的一部分不少地交给当事人，那种快乐才是每一位律师都期待得到的。

但是，现今一些诚信不良的企业往往通过各种各样的方式逃避债务，致使当事人拿到的判决书成了一纸空文，有些地方甚至出现过公开贱卖法院判决的尴尬现象。

当企业恶意逃债后，法院不能顺利执行到被执行人的财产时，提供财产线索往往成了债权人的义务。由于债权人大多为普通公民，无法运用技术手段和法律手段获得有力的线索，最终赢得官司的喜悦却换来了对法律的失望。

作为律师，凭借自己的办案经验和法律专业知识，虽然不能说可以完全解决这一困境，但终究比普通当事人多了几分信心。

本案就是一起看似走人困局的

执行案，涉案企业讨债的手法也十分“经典”。但是循着蛛丝马迹，最终我们还是获得了执行的线索。

## 被告金蝉脱壳 遭遇追债难

这起案件到法院执行局的时候，作为被执行人的甲公司已经将公司架空了，所有资产和业务收入早在诉讼期间就已经秘密转入其在其他地区注册的另一公司——乙公司。

当我到法院调查其帐户资金的时候，发现其帐户余额仅为10元钱。

随后，我又通过查询工商登记发现，该公司的法定代表人也已经变更，最后根据其注册地址找到该公司时，发现公司早已人去楼空。物业告诉我们，这家公司已经退租了。

面对眼前这一切，我的心也沉

了下来。

从常理判断，乙公司无疑是甲公司金蝉脱壳后的产物，但从法律角度看，乙公司和甲公司却是毫不相干的独立主体。

对法院来说，甲公司的伎俩可谓司空见惯，然而真要去执行乙公司，没有法律上的依据也是行不通的。

难道，这23万元的债权真的又要打水漂了？

## 执行陷入僵局 耐心查线索

根据目前掌握的情况，甲公司原法定代表人在另一省份注册了经营同样业务的乙公司，而且经营状况良好。

但是根据法律规定，这种情况是不能直接去执行乙公司的，除非甲公司的资产是以不合理的低价转让出去的，而且这还得通过漫长的

诉讼程序来解决。

我向当事人介绍了目前碰到的情况，并向他询问了一些他所知道的情况，因为作为债权人，他也在尽可能地调查甲公司的状况。

虽然有时获得的信息看似毫无条理，但经过我们法律专业人士的梳理，却可以“淘”到有价值的线索。

根据他的介绍，我决定再作一番细致的调查。

## 获得关键证据 追回23万

果然功夫不负有心人，经过一个多月的缜密调查，我有了重大发现：

首先，乙公司办的网站上登记了甲公司的联系电话。通过打电话去询问得知，客户与甲公司之间发生的业务往来款项已经全部打入乙公司。

其次，甲公司已经从原办公地址搬迁到另一地址，并留了十个人负责处理业务。

最后，乙公司每月会将工资款打入某个银行帐户，给这十个人支付工资。

为了取得有效的证据，我联系到了公证处，由公证处对电话录音进行了公证。通过与甲公司留守人员的通话，我获得了甲公司与客户洽谈好业务后，约定将款项打入乙公司的证据。

在我向法院执行局提交上述证据的同时，我申请执行局将甲公司发放工资的帐户予以查封，并于当月查封了3万多元的款项。

执行局随后传讯了甲公司的原法定代表人，在事实面前，他无话可说。

随后，他将23万元的执行款打入了法院的帐户。

一件看似不可能的任务，终于由我完成了。