______ 责任编辑 陆如燕 E-mail:fzbfzsy@126.com

买下的动迁房数年后莫名遭查封

原房主私下补办房产证惹纠纷 法院提醒: 动迁房买卖有风险

□记者 胡蝶飞 通讯员 杨洁

本报讯 朱某签订合同买下一动迁安置房,只能使用暂不能过户。数年后,朱某突然得知该房遭查封,且原房东补办了房产证。朱某诉至青浦区人民法院,要求确认合同效力。法官提醒,动迁房买卖有风险。

2014年2月,朱某买下刘某名下的动迁安置房,双方签订《房地产买卖合同》。但合同签订时房屋尚不能办理过户,因此,朱某按照合同约定分批支付106万元房款后,刘某也按约将房屋和房产证交给朱某。双方约定尾款20万元在房屋产权过户时一次性付给刘某。

朱某随后一直使用房屋,直到2017年9月,朱某得知房屋被法院查封,这才赶去房产交易中心查询,发现刘某于2017年5月23日补办房产证,且房屋于2017年8月28日被法院司法限制。朱某于是将刘某诉至青浦法院,要求确认双方之间的合同效力。

刘某辩称,系争房屋是动迁安 置房屋,三年内不得转让、抵押。 该房屋是刘某家人共有的,但买卖 合同只有刘某一人签字,双方签订 的房产买卖合同应属无效。

法院审理认为:本案中,朱某在向刘某购买房屋,并支付大部分房款,接收房屋后、产权过户之前,因刘某的原因,致使房屋被司法查封,且今后产权过户存在障碍。刘某对于此些障碍不以为然不予消除。刘某在出售交付房屋收取房款后,一方面抗辩房屋买卖合同为无效合同。因此,朱某提起本案诉讼要求确认房屋买卖合同的效力有诉之必要性。

虽然系争房屋不动产登记簿上有"自 2015 年 5 月 14 日起三年内不得转让、抵押"之备注记载,但该限制期主要是针对房屋在房地产交易中心的产权变更登记,并不能因此否认当事人间签订的房地产买卖合同的效力。系争房屋登记权利人为刘某一人,且签订房地产买卖合同及交付房屋至今已三年有余,刘某现以合同上无其他家庭成员的签字为由认为合同无效的意见,无事实与法律依据。最终,法院认定,朱某与刘某签订的《房地产买卖合同》系双方当事人真实意思的表示,属合法有效。



真假房主



千挑万选相中心仪房屋,付清 首付只待发放贷款,但卖房人突然 声称,其并非房屋产权人,无权处 分该房屋。

细究原因,原来离婚协议写明 房屋归前夫所有。 到底,谁才是真正的房主,房 屋交易能否继续。

2013 年 4 月,马女士与丈夫 王先生签订《离婚协议书》,约定 该房屋归王先生所有。

2015年11月,毛女士与马女士签订《上海市房地产买卖合同》,随后付清首付款。

2016年4月,马女士以该房

屋归前夫王先生所有为由, 拒绝履约, 被毛女士起诉到法院。

2016 年 12 月,一审驳回毛女士要求继续履行合同的诉请,毛女士上诉至上海一中院。

2017 年 3 月,上海一中院开庭审理该案,上诉人毛女士的代理律师、被上诉人王先生参加庭审,被上诉人马女士未到庭。



毛女士向法庭提交新证据,证明马女士和王先生在《离婚协议书》 签订当日,将约定马女士所有的另 一套房屋变更登记在王先生和双方 儿子名下,说明《离婚协议书》已作 变更,本案房屋实际应属马女士。

毛女士:

请求马女士继续履行房屋买卖

合同,将房屋过户至毛女士等名 下,并支付逾期过户违约金。

王先生:

房子归我所有,我不同意出 售。

虚构抵押车辆信息坑伙伴

男子因涉嫌诈骗被判刑

□记者 季张颖

本报讯 生意合伙人利用对方 离开上海之机,虚构他人欲抵押车 辆借款的事实,骗取 40 余万元。 近日,经徐汇区人民检察院提起公 诉,徐汇区人民法院开庭审理此 案,钱某犯诈骗罪被判刑 3 年,缓 刑 4 年,并处罚金 2 万元。

钱某和吴某是合作经营车辆抵押借款生意的伙伴。吴某提供资金,钱某收集并审核借款人提供的抵押车辆及相关资料,吴某根据实际情况决定出借钱款的具体数额后委托朋友孙某放款,借款人将车辆存放在吴某指定的地点。

2014 年 5 月至 8 月间,钱某利用吴某离开上海、无法实地审查之机,先后两次虚构他人欲抵押车

辆借款的事实,骗取吴某钱款合计42万余元。

法院查明,其间,钱某与另一人马某共同虚构事实,谎称马某用自己拥有所有权的1辆雪佛兰科帕奇轿车及1辆奥迪Q5轿车做抵押向吴某借款共计30万元。钱某还虚构事实,谎称有人欲以1辆宝马520轿车做抵押向吴某借款,并指使员工王某在不知情的情况下签订车辆抵押借款合同。公安机关于同年11月将钱某抓获。

法院审理后认为,钱某以非法 占有为目的,单独或伙同他人共同 虚构事实,骗取钱款合计 42 万余 元,数额巨大,其行为已构成诈骗 罪,应予处罚。公诉机关指控罪名 成立。钱某系初犯,已退赃,有认 罪悔罪表现,法院予以从宽处罚。

证 法庭辩论

本案争议焦点为 1. 被上诉人 马女士是否属于无权处分? 2.双方 之间房屋买卖合同是否可以继续履 行?请双方围绕争议焦点开始辩论。

毛女士:

马女士是有权处分的。《离婚协议书》的约定属于他们内部的约定,且他们没有到不动产登记处变更登记。并且,《离婚协议书》约定宝山区某房屋属于马女士所有,

但两人在协议书签订当日,已将宝山区某房屋登记至王先生及其子名下,这一事实说明马女士与王先生变更了《离婚协议书》的约定,本案房屋实际应属马女士。

王先生:

马女士在我不知情的情况下擅自出售我的房屋,是无权处分,我知道之后及时制止、坚决反对她出售我的房屋。即使合同有效,如果我不同意出售的话,合同是不能履行的。至于《离婚协议书》中约定的另一套房屋与本案争议无关。

毛女士:

房屋产权登记在马女士名下, 合同的履行不存在障碍。我们基 于房屋产权登记信息而与马女士 签订合同,我们是审慎的,也是 守约的。现在,我们已经准备好 全部房款了,随时可以完成房屋 交易。

王先生:

我认为在整个交易过程中中介、马女士和毛女士都各有过错, 毛女士与马女士恶意串通,损害了 我的利益。



上海一中院二审认为,《离婚协议书》本质上属债权合同,合同约定不直接发生物权变动的效果,本案房屋所有权并不因《离婚协议书》的成立而发生变动。从马女士与王先生变更另一套房屋产权的行为可知,双方履行《离婚协议书》并无客观障碍,该房屋未能及时按约登记至王先生名下所造成的后果,应由王先生自行承担,而不能转嫁给善意购房的毛女士。若王先生认为其权益受到侵害,可向马女士另行主张。

上海一中院遂改判房屋买卖合同继续履行,马女 士向毛女士支付逾期过户违约金。

文 / 朱晨阳

●欣法官提示

1.《离婚协议书》约定房屋产权归属后, 应及时变更产权登记,确认房屋产权人的标准 以不动产登记簿登记的信息为准。

2.购买二手房时,应当全面审查房屋产权信息,确认该房屋是否存在共有产权人、抵押权人等其他权利人,若属于夫妻共同财产,还须征得其配偶同意。

本期"欣法官带你看庭审"到此结束,感谢收看,期待您的下次关注!

谎称"分包新楼盘"诈骗

骗子获刑 10 年罚金 30 万

□记者 夏天

本报讯 "这个楼盘二期工程,全部分包给你!"开建筑公司 的黎先生信以为真被骗 62 万余元。近日,骗子贾某被奉贤区人民法院 判处犯诈骗罪,获刑 10 年 3 个月,并处罚金 30 万元。

5年前,贾某和李某(已判刑)合谋虚构了一家名为"上海朋鑫建设有限公司",并由李某出面,化名公司总包老板"汤力明"。他们找到受害人黎某,谎称"汤总"有权将金山区某楼盘的二期工程,发包给黎某。

"进场通知书""委托书""承诺书""开工令"等材料,被两名骗子伪造得栩栩如生。黎某信以为真,相继向二人支付了所谓"前期人事活动房""中介费""保证金"等费用,共计628100元。

对这些犯罪事实,被告人贾某 在庭审过程中无异议。但他辩称, 自己的行为仅构成合同诈骗罪。

法院经审理后认为:被告人贾 某以非法占有为目的,伙同他人采 用虚构事实、隐瞒真相的方法骗取 他人财物,数额特别巨大,其行为 显已触犯刑律,构成诈骗罪,属共 同犯罪。对贾某的辩护意见,法院 认为:被告人伙同他人预谋在先, 在毫无履行合同能力的前提下,利 用虚构"合同"的方式骗取他人钱 财。签订"合同"系其进行诈骗活 动采取的手段和利用的工具,本质 上并不符合合同诈骗罪的构成要 件,应当认定为一般诈骗。

"数额特别巨大或者有其他特别严重情节的,处十年以上有期徒刑或者无期徒刑,并处罚金或者没收财产。"法院依据刑法,对贾某予以严惩。

上海法治报2017年新闻记者证核验名单公示

根据上海市新闻出版局《关于开展新闻记者证 2017 年度核验工作的通知》,现将上海法治报社通过 2017 年度新闻记者证核验人员名单公布如下,接受社会监督。

王霄岩 赵月樑 吴苏青 陈颖婷 陈宏光 徐 荔 徐 汪 昊 胡蝶飞 夏毅 朱 诚 陆如燕 刘 海 王 湧 梅文婷 菁 季张颖 豪 金 勇 王 金 朱秋萍 杨 梅 曹怡然 周 王睿卿 夏 凯 袁 煜 孙国富 天

上海市新闻出版局举报电话: 64339117。

上海法治报社 2018年2月6日