

首付款已支付 房屋遭遇查封 及时达成和解 终于顺利过户

□北京市中银(上海)律师事务所 郑伟杰

倾囊而出外加银行贷款,才买下一套二手房。然而支付了首付款并办妥贷款,并在房产交易中心正式办理交易后,却得到房产已遭冻结的消息。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,交易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好消息去了。

突然得到消息 房产遭到查封

没想到左等右等,李先生就是等不了取新产证的消息。

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 万元贷款,一边连忙起诉到法院,要求王



资料图片

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。

得知他的情况后我认为,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。所幸李先生有 168 万元的贷款未支付,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 房产顺利过户

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欠债的情况下,显然应以拿到房产作为主要目标。

在此需要提醒买房者的是,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。

夫妻同陷盗窃案 主犯变从犯获轻判

□上海明伦律师事务所 冯梦实

经营废品店的一对小夫妻,在某公司保安游说下决定参与他们的监守自盗,具体任务是对盗窃后的钢材进行运输和销赃。

案发后经鉴定,被盗的钢材价值 35 万元,已达到“数额特别巨大”的程度,依法将被判处十年以上的重刑。更雪上加霜的是,小夫妻都被认定为主犯。

而他们的孩子尚嗷嗷待哺,家人急得不知如何是好,找到我寻求法律帮助。

保安策划 实施监守自盗

2012 年 11 月,在某公司担任保安的王友泉打起了自己公司库房里那些钢材的主意,打算弄一批出来卖掉。

通过到处打听,他找到了经营一处废品回收站的罗志强夫妇,并将自己偷运钢材出来的想法和盘托出,要求他们收购自己偷出的钢材,并提前准备好运钢材的车子。

筹划停当后,王友泉想到自己还有一个搭班的同事韩国栋,如果偷钢材的事不跟他通个气,万一当晚被他发现张扬开,自己的计划就会功亏一篑。

于是几经试探之后,王友泉把自己偷卖公司钢材的想法也告诉了

韩国栋,并让他尽量配合。

计划动手的当晚,罗志强的老婆按照王友泉要求,让罗志强的弟弟先来到公司,翻窗进入公司仓库找到要偷的一批钢材,确定钢材位置等情况后又翻出公司。

随后韩国栋按照王友泉的指示切断了公司监控设备并打开大门,放王友泉和罗志强的弟弟随装货车辆进入公司,将该公司仓库内价值 35 万余元的钢卷、钢材窃走。

最后,罗志强将这批钢材销赃到了浙江。

在犯罪得手后,公司起初确实未发现丢失钢材。

但是纸终究包不住火,等到公司发现此事并报案后,这个王友泉原本以为天衣无缝的犯罪计划很快就被公安机关破获,涉案的五人也先后被抓。

案情简单 被告人全认罪

经过审讯,五名当事人都表示认罪。

2013 年 3 月,五名被告人到案后,先后以涉嫌盗窃罪被批捕。检察机关初步认定王友泉和罗志强夫妇是主犯,罗志强的弟弟和另一名保安韩国栋是从犯。

由于罗志强夫妇刚刚有了孩子,且孩子年幼尚需哺乳,此时父母双双面临刑罚,家人感到十分惶

恐。他们找到我,希望我能担任罗志强的辩护人,为他争取尽量轻的刑罚。

在接手案件后,我感到此案的案情相对简单,但所盗钢材的价值已达到“盗窃数额特别巨大”的程度,主犯无疑面临十年以上的重刑。

正在我有条不紊地研究案情,确定辩护思路和策略时,忽然一则新闻引起了我的关注。

当时,“两高”恰好发布了《关于办理盗窃刑事案件适用法律若干问题的解释》。

这一新解释对盗窃罪“数额较大”、“数额巨大”、“数额特别巨大”等情形作了新的规定,其中规定“三十万元至五十万元以上的”为“数额特别巨大”,同时授权“各省、自治区、直辖市高级人民法院、人民检察院可以根据本地区经济发展状况,并考虑社会治安状况,在前款规定的数额幅度内,确定本地区执行的具体数额标准,报最高人民法院、最高人民检察院批准。”

我立刻意识到,如果本案在上海新的地方标准实施前起诉,那么罗志强面临十年以上的重罚,如果在地方标准实施后起诉,按照上海的情况,35 万元很可能仍属于“数额巨大”而非“数额特别巨大”,那么量刑应在 3 到 10 年之间,这两者的差别是非常大的。

柳暗花明 量刑得以减轻

为了确保被告人的权利,我决定在法律允许的范围内与检察官及时沟通,以免案件被从速办理,同时密切留意上海标准的修订情况。

在沟通协调的过程中,上海盗窃罪新的量刑标准公布,盗窃 35 万元属于“数额巨大”,量刑幅度为 3 年以上 10 年以下,这给当事人带来了意想不到的希望。

但是,仅寄希望于量刑标准的修订显然是不够的,我感到本案在具体的主从犯认定上也有辩护的空间。在我看来,经营废品店的罗志强在该案中应属于从犯,而非检方认定的主犯。

对于主从犯的区分和认定,法律规定得较为笼统。实践中一般认为,应从以下几方面来加以考察和判定。

第一,在事前共谋的共同犯罪中,首先提出犯意者通常为主犯,随声附和、赞同者通常为从犯。

第二,在事前共谋的共同犯罪中,策划、指挥犯罪活动者通常为主犯,被动接受任务、服从指挥者通常为从犯。

第三,从参加共同犯罪的频率来看,全部或者多次参与共同犯罪活动者通常为主犯,而首次参加共同犯罪或者参加次数少于其他犯罪

分子的,以及仅参加了部分共同犯罪的犯罪分子通常为从犯。

第四,从参加共同犯罪的强度来看,主犯的实行行为通常强度较大,手段残忍、技巧熟练,而从犯的实行行为强度通常较小。

第五,从对犯罪结果的作用来看,主犯通常对犯罪结果的作用较大,是造成犯罪结果的主要原因;而从犯通常对造成犯罪结果只起较小的作用,甚至根本未起任何作用。

庭上辩护 取得良好效果

在开庭时,我结合本案事实及相关证据,从犯罪预备及犯罪完成逐步分析罗志强的地位及所起的作用。

我指出,本案策划和提出盗窃钢材的并非罗志强,而是保安王友泉,罗志强没有到盗窃现场实施具体的盗窃行为,仅是为了获得利益,应王友泉的要求配合他进行盗窃,起到的作用较小,应当实事求是地认定他和妻子为从犯,并从轻减轻处罚。

最终法院审理后基本采纳了我的辩护意见,由检方起诉时的三名主犯改为仅认定王友泉为主犯,判处王友泉有期徒刑八年六个月、另一名保安韩国栋有期徒刑三年三个月、罗志强有期徒刑四年九个月、罗志强的妻子有期徒刑三年、缓刑三年,罗志强的弟弟有期徒刑三年。

(文中人物均为化名)