

业主全款买房，只能住没产权？

上海金融法院法官为民解忧破僵局

□法治报记者 胡蝶飞
法治报通讯员 祝媛

明明是自掏腰包全款的买房，并且已经入住，却突然被告知自家房产早就被房产公司抵押担保给银行。如今，因欠款纠纷银行向法院申请将抵押房产保全，这意味着，业主们只有居住权，拿不到房子的产权。业主们究竟何去何从？

近日，上海金融法院审理了这起金融借款合同纠纷案件，承办法官并非简单地一判了之，而是通盘考虑多方当事人利益的情况，最终促成当事人和解，矛盾得以实质性化解。

业主全款买房 为何拿不到产权？

原告某银行借款 1.9 亿元给被告某投资公司，第二被告房产公司以其名下开发的房产为借款作抵押担保。后因企业经营不善，投资公司无法归还欠款，2020 年 5 月，银行起诉投资公司要求归还欠款，要求担保人房产公司承担连带清偿责任。

由于在诉讼前，部分抵押房产已由房产公司出卖给多名业主，业主们已付全款并实际入住。原告银行申请保全了抵押房产后，其中多名业主向上海金融法院提出异议，要求不支持原告实现抵押权的诉请，并以全款已付实际入住为由向松江区人民法院起诉房产公司及某银行，要求房产公司协助其变更过户，银行配合涤除房屋上的抵押权。

相关执行司法解释规定，自然人小业主权利优先于抵押权，但该优先权并不表示抵押权可以涤除，而是抵押权人不能超越小业主的权利行使优先受偿权，因此，松江法院驳回小业主此项诉请。银行抵押权与小业主的产权之争至此陷入僵局中。

成功降低债权 法官巧破“僵局”

这起案件很快到了承办法官吴峻雪手上。从法理上来说，如果直接判决房产公司债务人归还欠款，并支持已登记的抵押权行使，没有任何问题。具体执行问题可到执行阶段再行协商解决。可是，根据相关司法解释规定，即便到了执行程序，也只能做到不强制执行房屋，保证业主的居住权。银行抵押权不能实现，业



资料图片

主的产权不能实现的法律状态不会改变。“对很多业主来说，如果拿不到产权，意味着花掉毕生积蓄‘打了水漂’。”吴峻雪告诉记者。

这样的情况下，目前的僵局仍会持续，矛盾并没有实质解决。

吴峻雪了解到，银行在诉讼中已将债权几经转让给了一家民营资产管理公司（以下简称“资管公司”）。“因为案件金额比较大，如果债权得不到保障，可能导致民营企业资金周转不灵，运转不畅等问题。”吴峻雪告诉记者。

如何既保障企业债权，又保障业主产权，真正做到案结事了？在通盘考虑各方当事人利益后，吴峻雪组织这一新加入的债权人资管公司作为原告，并找到资管公司法定代表人做思想工作。自己真金白银买下的债权，现在却要放掉抵押物？法定代表人对此不能理解，表示“就算拿不到钱，也不能让业主拿到房子。”

面对资管公司，法官从企业承担社会责任角度，晓之以理、动之以情“维持僵局对谁都不利，还不如发扬风格把房子放掉。”经过多次“做工作”，资管公司开始逐渐理解法院的苦心。

恰逢当时房地产市场行情向好，法官趁热打铁建议房产公司尽快出手存量房产。银行和房产公司共同向法院申请部分解封，解一套卖一套，成功地将本案债权本金从 1.9 亿元降低到不到 2000 万元。

把控“火候”多轮调解 达成协议业主撤诉

眼见“火候已到”，法官适时做起了银行和两家被告的和解工作，督促被告确认承担剩余款项的还款义务。于此同时，吴峻雪与各业主进行多轮沟通，业主从一开始付了钱拿不到产权的对立情绪，到慢慢理解了情况的复杂，也明白了各方在其中都有合法权利的事实。最终，业主们表示愿意承担松江法院案件相关诉讼费用。

在各方都有让步的情况下，吴峻雪督促资管公司与各小业主分别签订和解协议。资管公司同意解除小业主的房屋查封，并在诉讼中和房产公司一起协助小业主办理了涤除抵押和房屋产权过户手续。资管公司实现大部分债权后向上海金融法院申请撤诉。

经过一年多的时间，这起案件最终得以顺利解决，不仅原告民营企业资金盘活，而且案外人业主们的房子都顺利过户，纠纷妥善化解。

【法官说法】

“我为群众办实事”从来不是一句空洞的口号，而是实实在在的想群众之所想，急群众之所急，在每一起案件的审理中，化作点点滴滴的为民司法。

吴峻雪说，法官审理案件不仅仅是法条和法律知识的简单运用，而是要针对情况解决问题，把人民群众的利益摆在首位，真正做到法律效果和社会效果的统一。

宅基地动迁，新房怎么分？

松江区车墩镇人民调解委员会调解一起房屋宅基地纠纷

□法治报记者 翟梦丽
法治报通讯员 顾俊

家里房子的宅基地即将动迁，两个女儿和母亲对动迁安置房的分配却各执己见。母亲要求四套房里必须有一套是自己一个人名下，大女儿要求在母亲百年后这套房子归自家，给妹妹 20 万元补偿，二女儿自然不同意。松江区车墩镇人民调解委员会采取多种调解方法，最终化解这起房屋宅基地纠纷。

分房引发纠纷家人各怀心思

王某与顾某婚后生育二女，顾大妹为长女，顾二妹为次女，胡某为顾大妹丈夫，婚后生育一子顾小弟。当事人坐落在某镇某村 151 号房屋于 2015 年 4 月份左右动迁，该房屋宅基地立基人数 5 人，农业户口 3 人（顾某、顾大妹、顾小弟），居民户口 2 人（王某、胡某）。顾某于 2016 年 3 月去世，现王某、顾大妹、顾二妹、胡某、顾小弟就动迁安置房分配等有关事项发生纠纷，请求该镇调委会进行调解。

由于大家关于房屋分配的意见不一，王某就该房屋的农村宅基地分割事宜向调委会申请调解。首先，调解员依法审查了《上海市农村宅基地使用权申请表》，确认立基人；随后，调解员与所在村工作人员取得联系，确认该农村宅基地房屋地址、房屋动迁事宜、家庭成员等相关情况；接着，调解员又逐一联系被申请人，说明纠纷简要情况，了解他们的想法，他们都表示愿意接受调解。于是，调解员与各方当事人约定于 4 月 30 日进行面对面对面调解。

由于王某年岁较高，出行不便，此次调解安排在其所在村的调解室内进行。由于当事人人数较多，为了提高调解效率，调解员首先阐明调解原则，即大家是自愿接受调解，要心平气和商讨问题，轮流陈述，保持调解纪律。随后，调解员请王某先陈述事件经过和请求事项。王某表示自家宅基地房屋于 2015 年 4 月份左右动迁，当时动迁时申报了四套房屋，一个大套、一个大中套、两套中套，但老公顾某在 2016 年 3 月份去世。现在动迁房屋面临分配问题，王某表示动迁房自己要拿一套，考虑可能牵扯到老人养老事宜，调解员询问王某，日后是和女

儿共同生活还是要独自生活？王某称在自己能自理的情况下，愿意独自生活，若日后生病了，由两个女儿照顾。

巧用法律打破僵局

调解员在前期调查过程中得知，顾大妹与顾二妹就动迁房分配问题协商时，给了顾二妹 10 万元，便询问顾二妹缘由。顾二妹说道，早在 2015 年年底时，母亲王某便想等房屋分配时给自己一套房子，但是姐姐顾大妹不同意，表示愿意给顾二妹 20 万元，现在顾大妹已经支付给顾二妹 10 万元。

调解员又询问王某，现查阅农村宅基地使用审核表上有顾某、顾大妹、顾小弟三人，那么，是否同意这一套中套房子加上孙子顾小弟的名字？王某表示不同意，只能是自己一个人的名字。

见王某不肯松口，调解员便决定采用背对背调解法，逐一做工作。首先单独与顾二妹说明，其父亲在动拆迁后去世，应有的份额作为留下来的遗产，根据《民法典》第一千一百二十七条及一千一百三十条的规定，配偶、子女、父母是第一顺序的继承人，同一顺序继承人继承遗产的份额，一般应当均等，如果对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人可以多分。所以顾二妹即便不在立基人名单里，但关于父亲份额的部分，其与母亲王某、姐姐顾大妹均是第一顺位继承人，有权继承父亲顾某那部分的份额的三分之一。现在顾大妹愿意以现金方式给付顾二妹 20 万元，也算合情合理。顾二妹也表示这个方案可以接受。

调解员继续做顾大妹的工作，顾大妹和其丈夫胡某表示同意一套中套只写母亲王某一个

人的名字，但是在她百年之后，这套房子 50% 的份额要给顾大妹，50% 给顾小弟。王某得知后，担心等自己老弱病残之时，两个女儿都不照顾自己，还是不同意这个方案，要看两个女儿日后表现再考虑，于是，调解又陷入僵局。

调解员从亲情角度出发再与顾大妹、顾二妹沟通，表示王某年纪大了，也许是因为怕晚年无人照顾自己，想要一套房子给自己傍个身。而顾二妹虽然不是宅基证上的立基人，没有直接拿动迁房资格，但现在王某在顾二妹家生活，顾二妹一家承担赡养义务，而顾二妹家庭条件也不是很好，作为长姐顾大妹，还是要考虑一下公平原则。大家听了此番话，又考虑片刻，最终各自退让一步。至此，一起家庭动迁安置纠纷圆满解决。

【案件点评】

这类涉及家庭共有财产的纠纷，矛盾三方都只考虑自身利益，并无限扩大，使矛盾白热化。面对这种情况，调解员要紧紧抓住情、理、法这一条主线，不能只讲金钱，不讲亲情，不仅要结合法律知识宣传入心，还要能够唤醒当事人的亲情观念，促使相互体谅退让，结合社会习惯，制定出大家都能接受的合理方案。在这一案件中，调解员采用灵活的调解方法。一方面，综合考量双方实际情况，主动调查，查明情况提前调取相关材料，根据用地审批表等相关资料，实事求是了解真实情况，有理有据，寻求恰当、合理的平衡点，为后续成功调解奠定基础。另一方面，抓住焦点，平衡利益，熟练运用《民法典》中关于赡养、继承等方面的相关知识，提高了调解效率，同时，准确把握主要矛盾和双方争锋焦点，阐明当事人的心态，鼓励互换角度，促使矛盾化解事半功倍。