

# 住了二十年的“安居”房，竟早被抵押

## 法院实质化解19户居民安居难题

□ 记者 胡蝶飞 通讯员 周易彪

住了二十多年的动迁安置房，想办产权证时才发现房子早已被抵押了，而当年的抵押人已吊销营业执照、抵押权也几经转手——这一难题，该如何破解？近日，上海市第一中级人民法院行政庭深入践行府院联动机制，历时近一年，成功协调化解了曹某、郭某诉某区建设和管理委员会（以下简称某区建管委）、南某动拆迁有限公司（以下简称南某公司）房屋拆迁补偿合同纠纷上诉案，一揽子解决了涉及19户居民的同类问题。

### 二十年安居背后的隐忧

1998年11月，曹某、郭某与某区建管委、南某公司签订《房屋拆迁安置协议》，约定拆除其私房后，以某处公房进行安置。签约入住多年后，二人准备购买产权、办理产权证时，意外发现这套居住了多年的安置房，早在签约之前就已被人设定了抵押登记。

追根溯源，该房屋在拆迁安置之前，产权原属集体所有制企业大某公司所有。大某公司因自身经营所需，以该房屋向某银行设立抵押。此后，该房屋被用于安置曹某、郭某，而作为被拆迁人的曹某、郭某对此毫不知情，某区建管委、南某公司从未履行告知义务。这意味着，曹某、郭某若想取得完整产权，必须先自掏腰包涤除这笔本不应由他们承担的抵押债务。更棘手的是，大某公司因长期未年检，已于2002年被吊销营业执照；某银行也因无法实现债权，早已将包括涉案房屋在内的整幢住宅楼19户房屋抵押权转让给了民营企业文某公司。这一历经多次流转的抵押权，给居民带来了持续的隐忧——即使他们涤除了抵押，面对一家已吊销的企业，追偿损失也几乎无从谈起。

更令人忧心的是，这并非

个案。案涉房屋所在的两幢楼共24户居民中，有19户面临相同的困境。多年来，19户居民持续反映问题，但因抵押权的涤除涉及原拆迁单位、行政机关、现抵押权人多方主体，单靠居民个人难以协调，单个部门也无法独立解决，矛盾一直未能根本化解。2023年8月，曹某、郭某向人民法院提起诉讼，请求判决某区建管委、南某公司涤除涉案房屋上的抵押登记。一审法院审理后认为，安置时居民选择的是使用权房屋，抵押权虽客观存在，但尚未对居民居住造成实际妨碍，故判决驳回诉请。二人不服，上诉至上海一中院。

二审审理中合议庭没有止步于表面的“不影响使用”判断。承办人通过细致阅卷、多次联系双方当事人，调取抵押登记原始档案、拆迁协议存档件及多年信访记录，精准锁定了矛盾核心：某区建管委、南某公司对抵押事实“应知却未告知”，存在明显履约瑕疵。

### 府院联动，同解难题

合议庭深入研判后认为，尽管当前抵押权尚未影响居民的实质居住使用，但该产权受限问题自居民入住之前便已存在，且历经多次转让，法律关系错综复杂。若现抵押权人文某公司日后主张抵押权变现，涉案房屋极有可能面临被查封、拍卖的风险，居民生活将受到极大影响。若仅围绕案件事实与法律适用进行审理，固

然可以快速结案，但居民真正关心的产权安全问题并未得到解决，矛盾仍将延续。

为从根源上化解纠纷，行政庭多次赴某区建管委，联合区信访办、区司法局召开专题协调会。会上，各方围绕“如何平衡行政协议履约责任与企业义务”“怎样构建可操作的解除抵押资金分担机制”“如何保障19户居民权益统一”等核心问题深入研讨，明确了行政机关应承担的主导责任，也压实了企业配合解除抵押的义务，为后续协商规划出清晰方向。

在凝聚共识的基础上，合议庭多次组织某区建管委、南某公司及抵押权人文某公司开展线下协商。法官结合相关法律规定和类案经验，引导各方换位思考。合议庭还适时向某区建管委发送《行政争议协调化解函》，提出具体推进建议，督促加快化解进程。

经过多轮深入沟通，涉案各方最终达成和解框架：某区建管委牵头制定补偿方案，南某公司自愿承担部分协调成本，文某公司明确同意配合办理抵押注销登记手续。南某公司与文某公司在法院签订和解协议，明确解除抵押金额、时限及后续权益保障条款。曹某、郭某诉求得以实现，承诺自愿撤回起诉及上诉，其他18户居民相关问题亦参照上述方案同步妥善解决。至此，这起纠纷，最终在法官的专业担当与不懈努力下得以实质化解。

### 【法官说法】

本案二审承办法官陆宇鹰表示，房屋拆迁安置既关乎群众“住有所居”的基本生存权，也关乎其“居有所安”的财产安全感。行政机关和拆迁单位在履行安置协议时，所提供的房屋应确保产权清晰、无权利瑕疵——这是基于契约精神和诚实信用原则的应尽之责。将已设

立抵押的房屋用于安置，且在长达二十余年的时间里未主动告知、未主动解决，不仅让居民长期背负着隐形的财产风险，也损害了行政协议的公信力。

本案没有局限于单个案件的审理，而是以点带面，关注到19户居民的同类诉求，通过府院联动专题研讨、多轮协商，推动各方达成一致和解方

案，既解决了个案纠纷，也一揽子化解了其余居民同类问题，真正实现了案结事了人和。这也提醒我们，行政争议实质化解，既要守住法律底线，依法厘清各方权利义务，也要注意协同发力，用务实、高效的方式解决群众实际困难，切实维护群众的合法权益和社会和谐稳定。



### 假借律师名义“查档”牟利

#### 三人团伙侵犯公民个人信息获刑

□ 记者 季张颖 通讯员 胡佳瑶

本报讯 “查户籍、查财产、查婚姻，律师事务所正规查询，法院可用……”在某律师服务APP上，这样的“查档”广告听起来颇为专业。然而，竟有犯罪团伙利用该平台特点，发布虚假信息，招揽客户引流，非法买卖公民个人信息。近日，经黄浦区人民检察院提起公诉，黄浦区人民法院依法以侵犯公民个人信息罪分别判处被告人黄某、易某、王某有期徒刑1年至10个月不等刑罚，并处相应罚金。

2025年2月起，无业人员王某经朋友易某介绍，结识了“老板”黄某。明知黄某等人从事非法个人信息买卖的勾当，王某仍加入团伙，并逐步成为分工明确“业务链条”上的一员：王某在平台上发布虚假“查档”广告吸引客户，易某通过微信与客户对接需求并报价，黄某则通过境外聊天软件购买公民个人信息，再加价转卖。信息内容涉及户籍、房产、车辆、婚姻状况等敏感内容，每条售价从100元至800元不等。2025年7月，公安机关在办案中发现该团伙的犯罪线索，经侦查，三人相继到案。

2025年11月7日，该案移送至黄浦区检察院审查起诉。承办检察官全面梳理微信聊天记录、资金流水、平台订单及司法鉴定意见等证据，认定三人行为已构成侵犯公民个人信息罪。经查，2025年3月至7月间，该团伙通过两个作案微信账号累计出售公民个人信息近90条，非法获利3万余元。到案后，三名被告人均如实供述犯罪事实，并自愿认罪认罚。法院经审理，采纳检察机关全部指控及量刑建议，认为三名被告人利用网络平台实施犯罪，手法隐蔽、社会危害性较大，依法应以侵犯公民个人信息罪追究刑事责任。

任。

该案在审查起诉过程中，检察机关同步将犯罪线索移送至公益诉讼检察部门。公益诉讼检察官审查后认为，黄某、易某、王某通过网络向不特定人员出售大量精准、敏感的个人隐私信息，不仅直接侵害了具体信息主体的隐私权，更导致公民个人信息长期处于失控扩散状态，易被用于诈骗、骚扰等违法犯罪活动，对不特定公众的人身、财产安全构成持续威胁，严重损害了社会公共利益。

根据《中华人民共和国民法典》关于个人信息保护的相关规定，以及《中华人民共和国个人信息保护法》中“任何组织、个人不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息”的明确要求，三名被告人的行为已违反法律强制性规定，侵害了社会公众共同享有的信息安全权益。据此，检察机关依法向法院提起刑事附带民事公益诉讼，诉请判令三名被告人承担相应民事责任，切实维护社会公共利益。

近日，经法院调解，三名被告人就其侵犯公民个人信息的行为，被责令在国家级媒体上公开赔礼道歉，永久性删除存储在手机、社交软件等介质中的涉案公民个人信息，并分别承担公益损害赔偿金5000元至10400元不等。

### 【检察官说法】

公民个人信息受法律严格保护，任何非法收集、出售、提供公民个人信息的行为都将受到法律制裁。同时，提醒广大群众提高个人信息保护意识，切勿轻信网络上的“查档”“找人”等非法服务，避免因个人信息泄露遭受财产损失；相关网络平台也应强化主体责任，加强账号审核和内容监管，严防被不法分子利用成为犯罪工具，共同筑牢个人信息安全防护网。