

小夫妻花上百万元,通过网络司法拍卖购得一处婚房

# 钥匙到手,开门傻眼 原房东赖着死活不肯搬

律师说法:司法拍卖前最好到实地了解标的基本情况,以免惹来不必要的麻烦

本报记者 陈栋 文/图

温岭的柯女士闹心死了,去年通过网络司法拍卖买下一套房子,原本是用来结婚的,折腾了七八个月还没能住进去。结果婚期已经错过,这套房子带来的诸多烦恼仍没有解决:想住进去,原房东死活不肯搬;想退钱,法院却说不能退款。

柯女士懵了,付出去的房款,到底该怎么办?

标的物名称	标的物位置	标的物面积	标的物用途
温岭市横峰街道5层立地房	温岭市横峰街道	114.4平方米	住宅
起拍价	114.4万元		
保证金	22.88万元		
拍卖时间	2017年2月24日		
拍卖地点	浙江网拍网		
标的物现状	房屋空置,无租赁		
标的物权属	柯女士		
标的物其他情况	房屋内有杂物,原房东不肯搬		

拍卖时公布的标的物详情。

## 事件经过

### 买了一套婚房 一开门里面住着人

今年33岁的温岭人柯女士和35岁的陈先生是大学同学,两人去年打算结婚,通过网络司法拍卖窗口,想淘到性价比高点的婚房。

去年6月2日,柯女士和陈先生看中了温岭市人民法院拍卖的一套位于温岭横峰街道的5层立地房,以114.4万元的价格拍下。

接下来的几天,柯女士和陈先生一直想去看新房,结果联系温岭市人民法院对接的梁法官,被告知正在外地出差,还要好多天才回来,于是两人只能在外围看了下房子,整体感觉挺满意。于是按照拍卖流程,赶在6月15日把房款付清。到了6月21日,梁法官出差回来后,和柯女士签下成交书和确认书,移交了钥匙。

拿到钥匙,柯女士兴冲冲地来到未来的家,结果打开门,当场傻掉了:房子里放满了生活用品和家具,更不可思议的是,里面居然还住了一家人。

柯女士和房间里的人沟通后才知道,他们就是这套房子的原房东。柯女士告诉他们,这个房子她已经买下了,现在房子归她了。结果原房东呛回一句:“法院卖给你们那是法院的事情,这个房子我们自己还要住的。”

### 劝了几次赶了几次 原房东还是不肯搬

柯女士记得很清楚,在拍卖房子时,介绍上清清楚楚写着“房屋空置,无租赁”。“我们是看中马上能搬进去才买下来的,结果出了这样的事情,只能找法院寻求帮助。”柯女士向温岭市人民法院反馈了这个情况后,法院公告会帮助协调处理此事。

不过柯女士一直很苦恼,因为事情并没有实质性进展。

去年7月份,法院出具了一张“协助执行

通知书”,要求原住户尽快搬离,但原房东并没打算搬走,等于这张通知书并没什么效果。8月12日,法院安排工作人员陪同柯女士到现场交接,原住户从房间里撤离出来,让给了柯女士。可工作人员前脚刚走,原房东马上就回来了,而且毫不客气地将柯女士赶了出去,再次表态,房子还是要继续住下去。之后,这个事情就一直僵持着。

### 拍卖时房子无人居住 法院承诺会帮忙协调

前段时间,无可奈何的柯女士给本报打来求助热线,钱江晚报记者随后赶到了柯女士拍下的这套房子。

这栋房子前门紧闭,深色的门玻璃上糊了一层纸,无法看到里面情况。记者绕到房子后门,发现卷帘门开着,里面有人居住,房间里堆满了东西。

说明来意后,房子里的住客有些不客气,声称这房子本来就是他们的。

当天下午,记者又赶到温岭市人民法院了解相关情况。一名工作人员表示,根据浙高法相关规定,司法拍卖房屋不必一律要求房屋移交拍卖前必须腾空,但在未腾空的情况下拍卖的,拍卖成交后执行机构应当负责腾空。“柯女士来院反映说在房屋一楼养了一条狗及堆放了很多生活用品,基于上述情况,我院干警马上到现场查看。位于房屋一楼的狗及其他生活用品是在拍卖期间被执行人家人偷偷地放进去,我们与被执行人叶某联系后,房东将该部分东西搬离,另外就是剩下的杂物。叶某还在本院做了笔录,明确表示放弃,不再需要。我们认为,我院已为买受人柯女士入住排除了妨碍。”该工作人员说。

在交流过程中,法院一方强调在司法拍卖启动时,被拍卖的房产肯定是无人居住了。

至于为什么后来有人还有杂物,他们也不得而知。不过对方表示,他们还会继续协助柯女士解决问题。



拍卖的房子玻璃上贴着东西,看不清楚里面的情况。

## 律师说法

### 法院存在根本性违约 买家可要求解除合同

柯女士的房子到底能不能退,事情该怎么解决?为此,记者咨询了浙江某律师事务所张律师。

按照张律师的说法,在司法拍卖时,公布的拍卖标的调查情况表上显示,房屋空置,无租赁,实际情况却是里面住着人。“这是根本性违约,柯女士可以要求和法院解除合同,退回房款。实在不行可到上级法院起诉,通过法律途径解决。”

对于有关司法拍卖,张律师还有一些提醒。

“拍卖前要看清楚标的物介绍,比如房子要核实有无腾空。”张律师说,竞拍者最好到实地看一看,问一问邻居,“毕竟拍卖的房子一般都是债权人抵债的,就算顺利入住,也可能存在有人上门讨债的情况,问问邻居了解情况,省得日后有不必要的麻烦,才能决定要不要购买。”

柯女士的房款能不能顺利退回?本报将继续关注此事。

## 最新进展

### 耽误婚期另买房结婚 要求退房退款却遭拒

鉴于法院当时的表态,柯女士表示愿意再给法院一段时间处理。不过前几天,柯女士再次给记者打来电话,原房东叶某因阻碍买受人入住,已经被司法拘留。记者随后又一次到现场求证,发现房子前后门都已经关上,问了周边邻居,也说这几天没有看到房子里有人进出了。

不过对于这样的处理结果,柯女士表示不愿意接受。

“因为房子问题,我的婚期一度被耽误。前段时间,我们借钱临时买了个小房子作为婚房,草草把婚事办了。”柯女士说,

之前拍卖来的那套房子已经没意义了,她向法院提出退钱。但法院认为他们已经负责把房子腾空,而且买受人也已经拿钥匙签字确认,且拍卖程序并无不当,所以拒绝了柯女士的要求,但表示愿意帮她寻找有意向的买家。

“不知道要拖到什么时候。”柯女士哭诉,这两套房子借了那么多钱,每个月单利息就要还上万元,比他们一家的月收入还要高,“这套房子就是个‘烫手山芋’,外人知道情况肯定不会买。这么拖下去实在无力长时间支撑。”