

150万元买的房子,被原房东转手抵押,原房东骤然去世,然后悲剧了…… 老人倾尽心血买套房,没想到掉进坑里

本报记者 赵红燕 文/摄

两年多前,富先生的父母卖掉了他们唯一的房子,买了一套房,随后装修入住。本想安度晚年的两位老人,住进去以后就麻烦不断:先是房东不肯办理房产证过户;然后房东偷偷重新办理了房产证,并把房子抵押给了第三方;恰在这时,房东突然暴病身亡,未亡人表示无力偿还抵押借款……

到底这套房子,应该正常过户到买家的头上,还是应该由法院拍卖优先偿还抵押贷款?两位老人现在日日心惊胆颤,不知道什么时候会被法院查封这套房子,生怕150万元的买房款血本无归。

这样一出购房悲剧,就发生在杭州滨江区。



目前老人居住的小区

老人一次性付款 买下一套拆迁安置房度晚年

富先生说,签购房合同的是他,但是钱却是他的父母出的。房子位于滨江区长河街道某小区,小区的性质属于农民拆迁安置房。

2014年9月,富先生考虑到父母年事已高,原来住的房子要爬楼梯,因此准备换套有电梯的房子,正好看到这套离富先生家不远、位于3楼的电梯房,150m²,150万元,觉得各方面都还不错,就和房东王小利(化名)一家签订了房屋买卖合同。当时因为土地性质问题,双方约定2015年一季度原房东办好房产证以后就办理过户。

之后富先生依合同分几次给王小利转了购房款,同时对房屋进行装修,两位老人于2015年初住了进去。2015年4月,王小利家办好了房产证,并交到了买家富先生手里。但是拿到房产证的富先生,一看产权人名字,心里咯噔一下:因为是拆迁安置房,王小利家共分到了三套房,原本说好这套房子的房产证写王小利的爷爷和父母的名字,但现在房产证产权人却写了王小利爷爷和王小利的儿子的名字,王小利的儿子当时只有10岁不到。根据相关法规,未成年人的唯一住房,不得随意转卖。

这一拖就拖到了2016年7月,心里不踏实的富先生最终起诉到滨江区法院。同年9月13日进行庭审;10月8日,滨江区法院判决富先生胜诉,要求王小利一家协助买家办理房屋的产权转移登记手续。

事情到了这里,富先生以为有了比较圆满的结局。哪里知道,关于这套房子的冰山一角才刚刚露出。

原房东偷偷重办房产证 转手抵押房子后突然去世

其实,在等待滨江法院判决期间,这套房子已经被原房东做了手脚。富先生说,2016年9月11日,王小利明知房产证在买家富先生手里的情况下,仍然重新办理了房产证,并在同月20日,以儿子出国留学名义到公证处办理了公证,声称借款将用于儿子出国留学使用。22日以新办理的房产证、公证书向第三方进行抵押借款160万元,并以此公证到房屋产权登记机关进行了第三方的他项权证登记。

对于这些,当时的富先生并不知情。然而事情并没有完。2016年11月3日,王小利突然发病去世。11月9日,王小利的妻子小杭(化名)出具一份情况说明,表示:“王小利是主要还款人……我丈夫去世后,我无力按照合

同约定还款,我爷爷也年迈无还款能力。”

2016年11月22日,第三方吴某向上城法院起诉,并于同年12月19日开庭审理,12月28日下达判决书,2017年2月4日下达执行通知书,要求小杭还款或抵押房产折价或拍卖、变卖所得价款优先偿还抵押借款。

究竟哪里出了错 双方都觉得自己冤死了

富先生得知房子有可能被拍卖,优先偿还抵押借款后,一下子懵了。“当时父母买房子时,这个价格是正常的市场价格,两位老人也是想作为养老的居所的,所以短短几个月就把房款付清了,谁知道会出这样的事?我觉得作为房东,王小利都算得上是诈骗了。明知房产证在我们手里,还假装遗失去补了新的房产证,又以孩子留学为由办了公证,其实孩子一直都在滨江区的小学读书,根本没有出国。拿到的房款和抵押借款都拿去还债了,现在王小利老婆说没钱给我们,还说当时卖房子不是真实意愿,合同无效。这一家人的道德底线在哪里?”针对这种情况,富先生已经向公安部门申请立案,目前属地派出所已经受理但尚未立案。

为什么王小利的妻子小杭说当时的购房合同是无效的?在开庭辩论词中,小杭一方表示,这套房子在转让时是国有划拨用地,而划拨土地不能转让;而且当时签字时,她本人并不在场,也从未签署过房屋合同和委托书。

对于为何房子签了房屋买卖合同后,又拿去抵押,小杭的解释是:“当时所有的这些事情,都是我老公在弄的,我真的不知情。卖的时候也没跟我商量,后来抵押借款也没花在家里,我老公是做工程的,抵押借款全部用

来还债了。后来我老公突然生病去世了,一些要债的都来我家里了,好多债务一下子背在了我的身上。”说着说着,小杭的声音哽咽了。

小杭说,家里当时分了三套拆迁安置房,她和老公一套,公婆一套,太公和儿子一套,现在三套房子不是转让就是被抵押,她也没钱还债。

同一套房子,滨江区法院和上城区法院的判决做出了不同的归属。目前富先生向上城区法院提起了执行复议,王小利妻子小杭则因不服滨江区法院判决向杭州市中院提起上诉,目前杭州市中级人民法院尚未宣判。

律师说法: 买没产权证的二手房有风险

浙江智仁事务所毛丽英律师认为,房屋买卖合同和房屋抵押合同均有效,两个一审法院的判决并无不妥。但两份合同的内容相互矛盾,基于两份合同做出的判决相互矛盾。所以无论如何两份判决不可能同时得到执行。

当两个合同权利发生冲突时,法律应当保护哪个权利?从本案看,法律应当优先保护抵押物权。理由为:物权优先于债权。经抵押登记的物权是一个合法有效的物权,房屋买卖没有过户登记,所有权没有转移,买卖合同的买受人还只是一个基于买卖合同的请求权,即债权。

毛律师温馨提示:购买没有取得房产证的二手房,存在巨大的法律风险。因为没有房产证,所以不能及时过户,出现像本案买受人类似的法律风险。在司法实践中,还会出现一房多卖的情况,总有买受人承担无法取得房屋所有权的法律风险。



查房价
查学区
要爆料
扫二维码