

买的新房竟被别人装修入住

·房地产公司卖了房,又将该房产作为抵押借款

·法院判决抵押无效,被告需立即腾出住房并补偿房租

本报记者 路帅 通讯员 袁鹏

自从接到法院的判决书,压在市民宋先生心头的石头终于落了地。2006年,宋先生购买了一套城区新建住宅,2013年8月交房时,却发现自己的房子已经被别人装修入住。此后,宋先生多次通知对方搬走并几次报警,但对方以开发商向其借款并以该房作抵押为由,拒不搬出。房地产公司表示,房屋确实出售给了宋先生,同时也被作为抵押向被告借款50万元,几次协调未果,最终宋先生诉诸法律。

30日记者从任城区人民法院获悉,因房地产公司与被告未办理抵押登记,法院判决抵押行为无效,房屋产权归属宋先生所有,被告应于判决生效后三日内腾房,并按每月1600元价格顺延赔偿至实际搬走之日。



漫画:李腾

原告:
啥手续都齐全,买的新房却住不上

买的新房被别人住了两年多,提起这件窝心事,宋先生至今无法释怀。

2006年年底,宋先生看中了城区一处在建楼盘,与开发商签订了《商品房买卖合同》,并每月按时还贷。该楼盘于2013年8月交房,宋先生满心欢喜的去看房时,却发现自家新房已经被别人先行入住。“开始我还认为是自己走错了

单元,确认了好几遍,这就是我的新房!”

宋先生的新房被一名蒋姓男子入住,对方正在对新房进行装修。交涉中对方拿出一份法院判决书,称自己与房地产公司有借款合同,该公司已经把该房产抵押给了自己,并以此为由拒绝搬出。

“我手上有房款收据、

房屋买卖合同、商品房预售合同网上备案确认书,手续齐全,房子所有权属于我,毫无争议。”宋先生先后找过辖区派出所、开发商公司,但一直没能解决房屋问题。“开发商说房子正在协调处理,但一直没有结果,我自己花钱买的房子却住不进去,这也太荒唐了。”宋先生专门找来价格评估公

司,《价格评估报告书》显示:宋先生的房屋面积为160平方米,按照市场价月租金1600元计算,截至到2014年9月份,租金总额已经超过4万元。

为了维护自己的合法权益,宋先生向法院提起诉讼,要求被告立即返还非法占用的房屋,还应支付非法占用房屋产生的占用费用。

被告:
房地产公司以该房作抵押向其借款

对于宋先生的说法,被告蒋先生并不认同。

蒋先生说,这处房产是自己合法占有的,是房地产公司向其借款时抵押给自己的。“房地产公司借了我50万,就把这套房子抵押给我了,这套房子光装修我就花了10万元。”谈到这处房产,蒋先生觉得自

己很委屈。

蒋先生介绍,2012年他与开发商达成借款协议,开发商向蒋先生借款50万元,并用这套房产作抵押。“当时公司承诺该抵押物是自己名下产权,我这里还有一份法院的判决书可以证明。”蒋先生拿出一份民事判决书,判决书证

明了蒋先生与开发商之间借款50万元并以本案争议房屋作为抵押的事实。在案件质证环节,开发商认可争议房屋是其公司所有的。据此,蒋先生请求法院驳回原告的诉讼请求。

而造成这一系列纠纷的房地产公司则辩称,公司出

售给原告房屋一套属实,同时公司向被告借款50万元并将该房屋抵押给被告也属实,但争议房屋的归属应当以不动产登记簿登记的内容及房产交易中心的证明为准。房地产公司承认这起纠纷自己有责任,愿意出面协助解决。

法院:
抵押手续无效,被告需腾房并补齐房租

庭审中,双方就诉争房屋产权人是谁的问题,展开了激烈辩论。

对于宋先生提供的买卖合同、购房款收据以及济宁市房地产交易中心档案室出具的证明,蒋先生提出异议,认为该组证据不能证明诉争房屋属于原告所有。房地产公司对该组证据的真实性无异议,并解释购房“收据”因交款年份太早才没有机打发票,该房

网上备案手续也是其出面办理的。

“诉争房屋虽然没有办理房产证,但一系列证据都有宋先生的名字或签字,加上房地产公司的佐证,足以证明房屋产权人是原告宋先生。”任城法院民四庭法官徐莉莉介绍,在商品房买卖合同上签字的买受人、交款收据上的交款人、济宁市房产交易处盖章确认的“网上备案确认书”、

“开发商确认预订单”上显示的预定人名字都是宋先生,这与济宁市房产交易处出具的查档证明内容一致,根据不动产登记生效的法律规定,该组证据足以证明宋先生就是诉争房屋的产权人。

法院审理认为,对于蒋先生提供的民事判决书,仅仅能够证明其与开发商存在借贷关系,以及开发商在借条上承诺以诉争房屋作抵押,但没有

办理抵押登记的事实。蒋先生就此认为开发商系抵押房屋的所有权人,证据不足,不能采信。

经过审理,法院判决被告停止对房屋的侵占行为,并于判决生效后三日内腾出侵占房屋。此外,被告还应赔偿原告从2012年8月至2014年9月期间的房屋租金损失,并按每月1600元或市场再评估价格顺延赔偿至实际腾房之日止。

法官说法

**购买“抵债房”
应先查清权属**

“买抵债房首先应清楚房子的权属,购房者可先查卖方相关房屋权利凭证原件,并到房产部门进行核实,着重核实房产登记权利人、房产是否存在抵押或查封等情形,以防卖方对房屋系无权处置。”徐莉莉介绍,本案中被告蒋先生与房地产公司存在借贷关系,且房地产公司在借条上承诺以诉争房屋抵押,蒋先生只需前往房产部门查询一下,便可省去现在的麻烦。

根据《中华人民共和国物权法》第九条规定:“不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外”。徐莉莉介绍,房屋作为不动产之一,依法登记是发生法律效力的重要途径,本案原告宋先生虽没有房产证,但商品房买卖合同、济宁市房产交易处“网上备案确认书”、济宁市房产交易处出具的查档证明都足以证明该房产的产权归属。

为了避免“一房两卖”,徐莉莉建议购房者买房时一定要及时网签,同时购房者在签订购房合同时,应尽量明确“一房二卖”等禁止性规定,并加重此种行为的违约责任。购买房屋时,购房者要调查所购房屋的产权,从签订房屋买卖合同到正式办理房屋产权变更登记手续之间还有一段时间。由于房地产价格的波动,卖方有可能在这段时间内将房屋以较高价格转让给第三人。而购买“抵债房”时,购房者可先查卖方相关房屋权利凭证原件,并到房产部门等进行核实,着重核实房产登记权利人、房产是否存在抵押或查封等情形,以防卖方对房屋系无权处置。