

本报热线:6610123
 新浪微博:@今日烟台
 微信号:今日烟台

法院查封房，开发商也敢卖

光上滨海国际公馆房产被法院查封后私自出售，百余名业主集体维权

本报记者 侯艳艳



因为存在合同纠纷，法院查封了开发商部分房产和土地使用权。明知房产已经被法院查封，开发商竟然隐瞒事实真相，公然出售被查封的房产，骗取购房者大量资金。5月7日早晨，百余名业主聚集在芝罘区光上滨海国际公馆外，声讨开发商光上置业有限公司的卖房欺诈行为。

业主反映>> 低价买来精装学区房，一年半后才知是查封房

据业主介绍，今年3月26日，烟台市中级人民法院发布(2015)烟执字第223号执行裁定书。4月份，小区业主偶然得知裁定书内容，光上置业欺诈卖房的真相才被揭开。

根据裁定书，因开发商烟台光上置业有限公司与烟台福丰年实业开发有限公司存在合同纠纷，法院决定对于2013年4月查封的芝罘区

大马路3-7号房产和土地使用权进行继续查封，其中包括面积12929.77平方米的房产及1557.6平方米的土地使用权。

“一年半前买的房子已经被法院查封了，如果不是偶然发现，我们还被蒙在鼓里。”业主李女士告诉记者，2013年10月份，她经熟人介绍，以40万元的价格购买了一套40平方米的精装小公寓。当时周围相同条

件的公寓，每平方米市价约为1.2万元。“房子不仅价格低，开发商还宣传是学区房，承诺180天内办理房产证等。”李女士说，这些充满诱惑力的条件成为她购房的重要因素。

“买房前，开发商出示了大证，让我们随便到房管局查。”出于对开发商的信任，业主张先生并没有去查询相关证件。

业主们告诉记者，这些

房产被查封后，开发商还采用在媒体上打广告、现场抽十万元大奖等方式吸引消费者前来买房。

据业主介绍，公寓楼有130多户业主，约有一半是法院查封房产后买房，只与开发商签订了书面合同，没有在房产交易中心办理正规网签手续。“很多人为孩子上学才买房，我们也是被蒙蔽的，希望房子尽早解封。”业主们说。

光上置业回应>> 承认非法出售2000-3000平方米房产，剩余的保证不私下售卖

7日上午，烟台光上置业有限公司法人代表刘建华与业主代表举行了见面会，就业主关心问题进行回复。他说，是公司欺骗业主在先，但接下来将与业主“共渡难关”。

刘建华说，2011年，光上置业有限公司经拍卖从烟台福丰年实业开发有限公司购得滨海公馆房产。2012年准备过户时，尚有1500万元房款没

有付给拍卖方。

“就在过户时我们发现土地证有问题，经协调国土局将土地证的土地用途由住宅商服用地改为公寓商服用地，于当年5月9日办理了过户手续。”刘建华说，房产性质由住宅变为非住宅，公司损失不小，因此迟迟没有付清1500万元房款。

2013年4月，烟台福丰年实业开发有限公司将光上置

业告上法庭，法院依法查封滨海国际公馆12929.77平方米房产及一千余平方米土地使用权。今年3月，法院对查封房产进行续封。2014年，山东省高级人民法院最终判决光上置业败诉，光上置业赔偿福丰年实业1500万元。

刘建华说，公司在房产被查封后确实没有及时告知业主，出售公寓的面积约为2000-3000平方米，出售日期

截止到今年春节前。“目前，公司仍有5300平方米房产没有出售，我已经向法院进行财产申报。”刘建华说，对于未出售房产，他将向业主书面保证不私下出售。

“目前，公司正对未出售房产进行间隔，为房管部门测量和日后解封办理房产证做准备。”刘建华说，公司将和业主一条心，与业主一起解决目前面临的困境。

火车票刚刚挂失就有人拿来退票换钱

冒退火车票男子被售票员成功识破，并移交派出所处理



7日下午，售票员孔雪正在售票。 本报记者 李大鹏 摄

本报热线6610123消息(记者 李大鹏) 7日下午，菏泽一对情侣因为钱包被偷，车票丢失，来到烟台火车站售票窗口挂失车票。不料一小时后，一名男子拿着两张票到窗口要求退票，被售票员孔雪识破并报警。最终，旅客丢失的钱包被找回。

13点50分左右，由菏泽来烟台游玩的庄先生和女朋友发现钱包丢了，里面有身份证和火车票及少量现金。他们到烟台火车站西售票厅21号窗口挂失车票，并跟售票员孔雪说钱包被偷，车票丢了，证件也丢了。因为旅客反复说了好几遍，因此孔雪印象深刻。

14点50分，一名60多岁的男子手持庄先生和女朋友丢失的车票和身份证原件到窗口退票。孔雪立即想到了丢失车票的两位旅客，她一边稳住退票

人，一边跟值班员汇报，值班员马上联系民警。一分钟后，青岛铁路公安处烟台车站派出所民警赶到现场带走嫌疑人，简单询问后移交给西大街派出所。

记者从西大街派出所了解到，退票男子称票不是偷得，而是自己捡的。庄先生一行顺利取回钱包，发现损失了100多元钱现金，其他证件还在。随后，他和女朋友赶到车站对售票员孔雪当面表示感谢。

17点多，记者在烟台火车站见到了孔雪，1992年出生的她去年10月刚到车站工作。5月1日晚上孔雪值班时，也有一位乘客挂失车票。不久，另外一名男子来退票，她发现后随即报警。烟台火车站工作人员提醒旅客，发现自己的车票丢失后，一定要立即挂失，这样别人捡到你的车票也无法退票。

多知道点

实名制火车票丢失，旅客需先补买再退款

按照挂失补票的程序，旅客需要经过挂失、买新票、乘车、再退票4个程序。旅客挂失补票时首先核对个人信息和票面信息，无误后需再次购买自己的车票。乘车时，旅客要向列车工作人员申明。到站前，列车长确认该席位使用正常，开具客运记录交旅客作为

到站退票的凭证。到站后旅客可全额退票，不需要付退票费，只需支付补票手续费2元。需要注意的是，车票丢失后只能挂失一次。补票时旅客必须出示购票时所使用的证件，如果没带还需要临时制证。

本报记者 李大鹏

律师说法>>

开发商私售房子违法 购房者可进行维权

山东鼎然律师事务所律师李修渤介绍，开发商私自售卖法院查封房产的行为是违法的，购房者与开发商签订的合同不受法律保护。这种情况下，开发商涉嫌欺诈，购房者可以通过法律途径维权。

如果查封是发生在双方当事人签订房屋买卖合同之后，因为在签订合同时，房屋并未查封，合同应当是有效的，只要购房人支付房款并占有房屋，同时没有过错，最终能够取得房屋的所有权。对付清房款并交付房屋的，购房者应向法院提出异议。如果支付部分价款并交付房屋的，根据法律规定，人民法院可以查封、扣押、冻结；第三人要求继续履行合同的，应当在合理期限内向人民法院支付全部金额后，裁定解除查封、扣押、冻结。

因为购房者盲目听信开发商说辞，没有查询不动产查封或限制交易的情形，可能自己承担损失。如果开发商不能赔偿损失，购房者就要另案起诉开发商要求赔偿。如果最终执行不了，购房者就会蒙受损失。如果现在开发商立即还上欠债权人的钱，把房子解封，与购房者的交易可以继续进行。

律师提醒消费者，购房前应仔细了解开发商信誉、资产状况，尽量选择信誉好，知名度高的开发商。购买二手房，最好到房管部门调查房屋权属，看房产是否存在被查封、抵押的情况。此外，为避免蒙受损失，购房者可以委托银行等第三方对购房资金进行监管，以保障其合法权益。