

因朋友以房产证作抵押，平度男子陈立功放心借给他27万元，结果过了还款期限，朋友仍迟迟不肯还钱。陈立功将朋友告上法院，法院对这处抵押房屋进行强制执行时才得知，这套房屋竟有四本房产证，分属不同的三人所有，而陈立功的朋友跟这套房子完全没关系。借出的巨款打了水漂，陈立功只好向平度市房管中心问责。

# 房产证是真的房主是假的 抵押借出来的27万该谁还？

## 债权人受骗问责平度房管中心，要求对方承担还款责任

### 一套房竟有四本房产证

2009年6月18日，平度市张戈庄镇陈家营村陈立功的家里来了一名不速之客，曾与他一起打工的朋友杜建敏上门来借钱了。杜建敏自称因做生意资金不够，开口就向陈立功借27万5千元钱。陈立功家的收入主要来源于打工、种地，夫妻两人一年总收入不过三四万元。虽说辛苦攒了十几年，家里多少有点积蓄，但离杜建敏提的数额差得很远。想到朋友既然找上门来开口借钱了，陈立功觉得不好意思直接拒绝，左右为难。

见陈立功面露难色，杜建敏掏出一本房产证用作抵押，并允诺两个月后偿还本金的同时，再付七万元的利息。看着房产证上白纸黑字写着所有权人为杜建敏，陈立功这才放了心，又从亲朋好友那里东拼西借凑了20多万

### 真房产证竟有假主人

据了解，杜建敏借钱时用作抵押的是位于平度市原香店街道办事处的一套总面积为200多平米的临街门头房，上下两层，共有8间。从他提供的房产证来看，这套房子确实属于他一人所有，而且在交给杜建敏钱之前，陈立功还特意到平度市房管中心查询过，证实杜建敏所提供的系正规房产证，涉案房屋的确在杜建敏名下，为此他才放心大胆地把钱借给杜建敏。本以为这既能解了朋友的燃眉之急，他又能从中收益不少，是两全之策，不曾想，直到法院执行时陈立功才知道，同一套房子竟然有四本房产证，还分属三个人，这让他困惑不已。

“一套房产为何能办出多套房产证？”陈立功怎么也想不明白，原本他还以为是有人办了假的房产证，结果到房管中心求证时，对方的答复却让他大跌眼镜，杜建敏等三人手中所持的四本房产证都是真的，都是在房管中心按正规手续办理的。陈立功认为，如果说同一套房屋分成几部分后再依次办理取得各自所有的房产证，

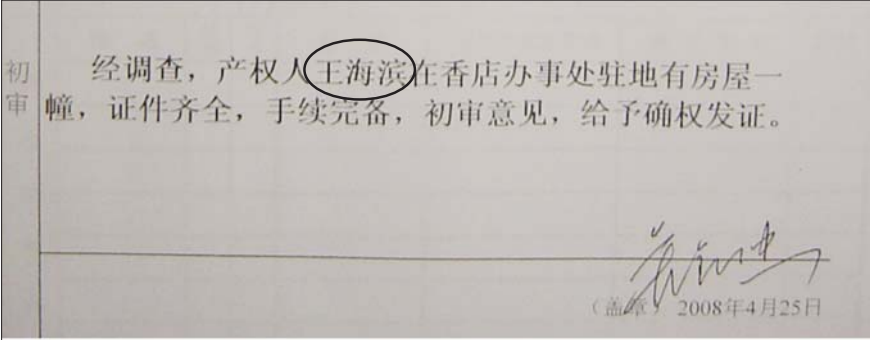
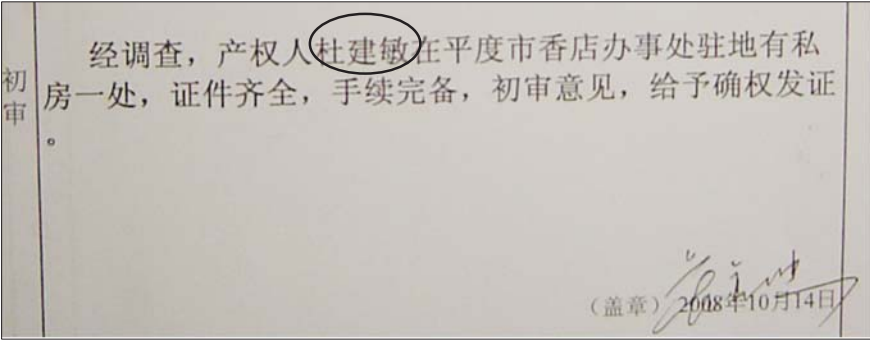
元，一下子都给了杜建敏，杜建敏写了一张欠条，约定两个月后还钱。

谁曾想，两个月后，杜建敏并未如约还钱，这一拖就到了2009年年底，期间陈立功多次索要无果。2010年7月，陈立功将杜建敏起诉至平度市法院。最终经法院调解，双方达成和解，杜建敏承诺于2011年2月17日前偿还所有借款，法院为此还将涉案房屋做了保全。但一直过了约定期限，杜建敏还是没有履行还款义务。法院遂依法进入强制执行阶段，不曾想意外状况却出现了。原来，执行过程中，法院发现杜建敏名下的这套房产竟有4本房产证，除杜建敏外，另有其余两人分别对该房屋享有所有权，持有另外3本房产证。为此，法院不得不中止执行。

他还能理解，但从杜建敏所持的房产证来看，涉案的整套房屋分明都是在杜建敏一人名下，为何会冒出另外两个所有人呢？既然三个人手中的房产证都是真的，那问题究竟出在哪里，是房管中心未尽审查义务失职导致？还是有人暗箱操作？

为此，陈立功屡次向平度市房管中心讨说法，最终，平度市房管中心终于给出答复，该处房屋的产权被分成三部分，分别由王某等两人所有。杜建敏持有的房产证是之后用虚假证明材料申办的，杜建敏跟这处房屋并无任何关系。房管中心承认，当时存在审查材料不严的问题，但否认暗箱操作一说。

不久前，杜建敏已因另外一起诈骗罪锒铛入狱，还钱已几乎成为不可能。陈立功认为，既然问题出在房管中心身上，那杜建敏还不上借款也该由房管中心承担，不能因为简单一句“审查不严”，就要让他承担受骗的后果。因为拿不回借款，陈立功都不知如何面对当初借给他钱的亲朋好友。



图为当年房管中心同意对杜建敏确权发证的原件。

### 房管中心承认失误 律师认为要负连带责任

日前，记者几次来到平度市房产管理中心采访，但都被工作人员用各种理由推脱过去。几经周折，才在平度市委宣传部的协调下见到了具体负责的产权科科长。

对于记者提出的为何有人通过办假证也能办理出真的房产证？村镇的集体土地为何也能办出“商住”产权的房产证？一套房产为何办出多套房产证明？房产管理中心是否存在管理审查不严之责？平度市房产管理中心产权科科长吴锡忠告诉记者，平度的房产管理中心已经与国土部门分离，并不是以前房地合一，因此无法审查土地的性质。另外对于有人伪造假证明骗取房产证的情况，管理中心无法鉴别证明的真伪，因为中心只有20多个员工，每年要办出20000余个房产证，因此无法对办证人员提供的材料一一审查。“如果觉得办证人提供的材料有问题，我们一般会委托第三方进行审查。”吴锡忠承认，他们有审查不严的责任，但

是他认为陈立功的损失是杜建敏诈骗造成的，不应由他们承担。

此后，平度市房管中心以信函的形式再次对此事做出进一步答复，称当事人陈立功与杜建敏之间发生的民间借贷关系，房管中心在此前并不知情，且用作抵押的房屋也并未办理抵押登记，因此产生的抵押关系系其二人之间的个人行为，不发生法律效力，因与房管中心无直接利害关系，所以房管中心不应担责。

对此，山东海利丰律师事务所的曲广贤律师认为，发证的平度市房产管理部门应该负有连带责任。“如果人人都像案例中的借款人一样，随便弄几个假的印章都可以伪造材料，然后通过房产管理中心办理房产证明，再拿着房产证到处抵押贷款，那带来的后果是非常严重的。”曲广贤说，平度市房产管理中心审查不严，因工作失误造成当事人财产损失，理应承担连带责任。

本报记者

## 李沧计生局 促进家庭和谐

李沧区人口计生局为将人口计生工作融入社会管理平台，以和谐家庭促进计划为载体，以促进家庭和谐幸福为支撑点，针对辖区内不同的家庭类型、管理服务对象，开展了各项宣传工作，联合各个街道办事处、社区居委会、计划生育服务站、预防接种中心为婴幼儿、青少年、新婚家庭、困难家庭、流动人口等提供从孕育新生命至老年健康的全面覆盖的计生服务，精心开展和谐家庭促进计划。

## 李村街道 清理环境卫生

为迎接全国公共文明指数测评，李村街道组织全体机关干部和社区志愿者500余人，对辖区居民楼院的垃圾死角、乱贴乱画进行了彻底清理，清理居民楼院卫生清除垃圾死角30余处，清运垃圾2吨，清理小广告5000余条。通过工作人员和志愿者的辛勤劳动，给居民创造了一个美丽洁净的生活场所。

## 市政公用局走访翠湖社区

8日，市政公用局市政管理处处长及副处长一行来到楼山街道办事处，楼山街道党工委书记王润强及副书记徐家良接待了这次来访。王润强书记就街道辖区公用事业的近况做了相关的介绍，并提出希望可以一同走访拥有一万多居民的翠湖社区，就

老百姓关注的民生问题提供帮助。

在社区书记的陪同下，市政管理处一行人，连同排水管理处、自来水公司等工作人员现场查勘了社区自来水管漏水及防水设施破裂的问题，表示将尽力帮助解决困难，尽快给予社区答复。