

押易主，共有人竟不知情

易中的各种“陷阱”

■案件三

二手房卖完没过户，又抵押贷款



法官徐明，法律硕士，青岛市中级人民法院民一庭法官。从事民事审判业务十余年，担任审判长多年，对于建设工程、房地产、土地承包等不动产类民事纠纷有丰富的审判实践经验以及业务调研能力。数年来参与审理各类民事纠纷千余起，所带队合议庭连续两年被推选为先锋合议庭，个人多次获得全市法院优秀法官、调解能手等荣誉称号。

【 法官说法 】

《中华人民共和国物权法》第一百零六条关于善意取得制度的规定，其适用的前提是财产占有人无权处分其占有的财产。

因此本案中，王某构成无权处分，但无权处分订立的买卖合同有效。因苏某不符合善意取得，所以即使不动产已经办理过户登记，房屋所有权转移的效果仍为效力待定。因周丙不追认房屋转让合同、王某没有获得处分权，所以房屋所有权不发生转移，仍由周甲、周乙的法定继承人共同共有。苏某可以向王某主张违约责任。因苏某未获得房屋的所有权，其与张某签订的抵押合同也属于无权处分。因无权处分的普通合同效力待定，房屋的共同共有人没有追认、苏某没有获得处分权，所以抵押合同自始无效。张某可向苏某主张缔约过失责任。周甲、周乙后人可向王某主张返还原物请求权，办理房屋的过户登记或主张侵权责任，但原物请求权更能最大限度地保护自身利益。

【 法官说法 】

某签订房屋买卖合同，办理过户手续，并在房屋上设置抵押。

陈某的该一系列行为必然会损害崔某的利益，陈某作为一个具备完全行为能力的人对此应当是明确知晓的，而其仍然为之。而从后续的事实来看，陈某并无充分证据证明其向于某支付了全部购房款，却在一种情形双方办理了过户手续；在之后的多年内，作为买房人的陈某既未向于某主张交付房屋，亦未向崔某主张腾房；而偿还银行贷款的明细显示，还存在于某的妻子、陈某的姐姐转账的方式代陈某进行还款的事实，这些情形明显不符合常理和人们日常的行为模式，陈某、于某对上述违背常理的事实均无法做出合理解释，在综合于某、陈某双方系亲属关系的事实，可以认定于某与陈某构成恶意串通，而其恶意串通的行为直接导致崔某无法取得涉案房屋的房产证，损害了崔某的合法权益，故依法应当对于某与陈某签订的买卖合同认定无效。

原告刘某某于2013年5月与被告薛某某签订二手房买卖合同，约定刘某某购买薛某某名下的私有房产一处，原告刘某某按照约定支付了购房款，被告薛某某也将房屋交付给了原告刘某某居住使用至今，房屋交付后双方未能及时办理过户手续，后刘某某多次向薛某某要求办理过户，薛某某一直以种种理由拖延，至2014年8月刘某某向法院提起诉讼要求薛某某协助办理过户手续，法院判决双方继续履行合同，由被告薛某某协助原告刘某某办理过户手续。

判决生效后，原告刘某某在申请执行时才发现涉案房屋于2014年3月已经被薛某某作为抵押物抵押给第三人某某银行青岛支行用于办理贷款，薛某某与某某银行青岛支行签订了抵押借款合同并在房产交易部门进行了抵押登记。原告刘某某遂再次将薛某某作为被告，将

某某银行青岛支行作为第三人提起诉讼，要求撤销抵押借款合同以及抵押登记。

该案经法院审理，最终认定原告刘某某购买房屋在先，且已经支付了全部购房款，并实际入住使用至今，其房屋买卖合同合法有效，应当继续履行尚未履行完毕的部分。第三人某某银行青岛支行虽然也签订了抵押借款合同并办理了抵押登记手续，但是上一个生效判决已经确认由被告薛某某协助原告刘某某办理过户登记，同时，某某银行的抵押合同签订在后，而且某某银行在签订抵押合同时未尽到审查义务，本身也具有一定的过错，该抵押权不能对抗房屋买受人对房产享有的实体权利。

经过一二审审理后，最终判决撤销薛某某与某某银行青岛支行在房产登记部门所做的不动产抵押登记。

【 法官说法 】

上述案例事实上属于售房人将已经出售的房产进行抵押借款而引发的纠纷，法院审查分析后得出以下结论：第一，房屋买卖合同的合法性毋庸置疑。第二，抵押借款合同的合法性会有一定争议，但主流观点还是认为根据《中华人民共和国物权法》第9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，不发生效力”的规定，涉案房产仍然登记在售房人名下，买受人尚未实际取得房屋的物权，因此售房人将该房屋作为抵押物与银行签订的抵押合同内容本身并不存在违法之处，应当认定抵押借款合同合法有效。第三，要解决买受人权益与银行设立抵押权的冲突问题。抵押权设立时，买受人虽未完成物权确认的最后一步，但是其已经履行了房屋买卖合同的主要义务，其后买受人又通过诉讼的方

式，经人民法院作出生效判决判令售房人协助买受人办理过户手续，符合了《中华人民共和国物权法》第28条规定的“因人民法院的法律文书，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书生效时发生法律效力”情形，可以认为生效法律文书判令被告协助办理过户的内容事实上已经解决了房屋所有权归属的问题，因而，也就解决了买受人因买卖合同取得的房屋处分权利与银行抵押权之间的冲突，即抵押权不能对抗买受人的权利。

另外较为常见的还有先抵后售的问题，即售房人故意隐瞒房屋存在抵押而将房屋出售给买受人。根据《中华人民共和国担保法》第49条规定：“抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让无已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告

知受让人的，转让行为无效。”《中华人民共和国物权法》第191条规定：“抵押期间，抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

比如，房屋买卖合同签订后，发现存在抵押的事实，但是尚未支付房款或者尚未支付大部分房款，可以考虑将房款直接用于偿还抵押借款，清偿借款后消灭抵押权，可以消除继续履行买卖合同的障碍，继而实现房屋买卖合同的根本目的。如果已经向售房人支付了房款，或者未支付的房款不足以清偿银行贷款，无法消灭抵押权，可能导致房屋买卖合同目的无法实现，则买受人可以考虑解除合同，向售房人索要赔偿等等。



法官建议

买房须审慎，注意三方面

法官提醒，为确保房屋买卖交易安全，市民买房时应对照房屋的产权状况、是否夫妻共同财产、房屋的占有使用情况、是否办理抵押等多种因素进行认真审查，从而尽量避免权益受到损害。

购房人在买房时要注意以下几点：

- 1 要求双方共同前往房产登记部门查询以便确认是否存在抵押登记。
- 2 房屋买卖合同中就此约定违约责任，一方面约定权利瑕疵担保条款，即售房人须保证所出售房产不存在权属争议，不存在抵押担保等可能会导致第三方主张权利的情形出现，保证房屋买卖合同签订后至办理过户手续前不得有另行抵押的行为等，否则按照一定的方式承担违约金等等，以此作为对售房人的约束和提醒。
- 3 尚未办理过户手续时，双方向房产登记机构共同申请办理二手房买卖的预告登记。