

上千万买的房因原房主欠债被查封

老李耗时六年的房产保卫战

飞来横祸 住了一年多的房子被查封

2015年,老李的女儿准备结婚,选定一套160平方米的二手房作为婚房。原房主姜丽2012年开盘时买的房,刚交房就转手。房子户型面积好,离老李家不远,小两口上班方便,也有利于将来孩子上学。美中不足的是房子没下产权证不能过户,但看到同小区很多房子在出售,在二手房市场中,没有房本先交易再过户的事也常有,老李就没放在心上。

2015年8月,老李的女儿女婿与姜丽签订了房屋买卖合同,约定房屋总价款1250万元,400万元待过户时再支付。老李和亲家倾尽半生积蓄,

凑足了850万元首期房款。

2016年底,物业公司通知可以办理产权证。老李联系卖家协助过户时才得知,因为姜丽欠了债,这套房子被法院查封了。原来姜丽的丈夫经营房地产公司,生意不景气分别向两位高中同学借款800余万元、300余万元,承诺3个月还清,以妻子名下的房产作为担保,妻子作为担保人在抵押合同上签了字。

可是,姜丽的丈夫迟迟没能偿还借款。2016年2月,其中一位债权人提起民间借贷诉讼,并向法院申请财产保全,查封了房屋。



一着不慎 错失保住房产机会

老李信心满满地认为,“白纸黑字签了合同交了钱买的房子就是我们的,谁欠债自己去还,跟我们的房子有什么关系?”

老李主动请缨出征这场房产保卫战。年过半百的他上网搜索法律规定,多方咨询律师。律师给出一个“两条腿走路”的建议:一边向法院申请保全复议,希望能撤销查封;一边提起确认房屋买卖合同效力之诉,明确自家对房产的所有权。

2017年3月,老李聘请律师,带着购房合同和付款凭证,向北京西城法院提起保全复议申请,此后又代表女儿女婿起诉确认合同有效。

由于债权人在民事诉讼中提出保全申请,并已提供相应担保,完全

合乎法律规定,法院裁定驳回了保全复议申请。而在另一场诉讼中,法院支持了老李一方的诉讼请求,确认房屋买卖合同有效。

老李信心倍增。2017年10月底,他作为女儿女婿的代理人又向西城法院提起案外人执行异议之诉,请求法院解除对涉案房屋的查封、停止执行涉案房屋。然而,老李的女儿女婿对涉案房屋还不具备完全的权利,因为他们还差400万元尾款未付。在诉讼中,老李同意交纳这400万,法官限期15日内将尾款交到法院。

一波未平一波又起。另一位债权人在怀柔法院也对姜丽等人提起诉讼并申请财产保全,怀柔法院对涉案房屋轮候查封。老李心里没底了。

老李和亲家倾尽半生积蓄,帮助孩子们买了一套1250万元的二手房当作婚房,没想到住了一年多,尚待过户的房产竟因原房主欠债被法院查封。老李一家陷入了一场耗时六年、历经十余轮诉讼的房产保卫战。

额超过1200万元。判决生效后,两人分别向法院申请强制执行,法院依法对涉案房屋启动了评估拍卖程序。

“房子拍卖了,我们上哪住?”老李再次向法院提起执行异议,被法院以重复异议为由裁定驳回。老李在法院能走的程序就都走完了。走投无路的老李四处问询,有人建议他向检察院申请监督碰碰运气。

根据法律规定,检察机关有权对民事诉讼活动实行法律监督,保护公

民合法权益,维护国家法律的正确统一实施。老李抱着“死马当活马医”的心思,来到西城检察院请求检察监督,让法院停止拍卖涉案房屋。

赢了官司申请强制执行的一位债权人也憋着火。因为老李不断诉讼,房产拍卖一直无法有效推进。他也向西城检察院提出执行监督申请,请求监督法院尽快拍卖房屋。

2021年11月底,西城检察院分别受理了双方的监督申请。

化解积怨 检察官促成三方和解

承办检察官于伟香调阅法院卷宗及多个关联案件,找出症结。

“从公平角度说,老李花了巨款住了多年的房子如果拍卖了,确实难以接受。而且即使拿回已支付的850万,同样的房子也买不回来。但两位债权人又有何错?他们的权益也要维护,这套房子是他们唯一的希望。”检察官表示,姜丽既不能还债,也无法完成房屋过户义务,造成老李和债权人多年的拉锯战。因常年诉讼,双方积怨颇深,需妥善处理。从彻底化解矛盾的角度出发,如果能够促成当事人和解,无疑是最优方案。

老李当然想和解,但债权人坚决不同意。“原本我们在法院说好了,他们付400万尾款解除查封,但李家没交。这几年动不动就起诉,我们每个官司都得应诉,光律师费就搭了多少钱?因为频繁涉及诉讼,我们连银行贷款都受影响。”债权人认为李家滥用诉权拖延执行,缺乏诚信。

对两位债权人来说,现在只要房子能拍卖出去,他们就可以轻松收回借款。不肯让步,也在情理之中。

让双方对利益有合理的预期是促成和解的突破口。检察官首先将诉讼过程中存在的问题进行了分析,

赢得双方的信任,接着又分别给老李和债权人做工作。

老李意识到错失了机会,多年诉讼心力交瘁,也让债权人遭受额外损失后,愿意支付一定补偿以化解矛盾、促成和解。

对两位债权人,检察官也从法律角度分析了利弊得失。老李在案外人异议之诉中错失了交付尾款排除执行的机会,如果他们通过检察监督重新获得机会,到那时能用于向两人还债的只有尾款400万元。如果现在接受和解,可以尽早摆脱诉累,有这400万元尾款和额外补偿,起码能马上挽回一部分损失,今后再有财产线索,还可以继续申请强制执行。

检察官促成三方达成和解:老李将400万元交付执行并给予适当补偿,由两位债权人按比例分配,两人分别向两家法院申请解除查封。今年2月,和解协议履行完毕。

随后,老李到法院完成这场房产保卫战的最后一步,请求法院判令办理房屋产权变更登记。房款已然付清、两个查封也被解除,房产过户再无法律障碍。不久前,法院判决支持了李家的诉讼请求。

来源:北京晚报

房子没过户就被查封,该如何挽救?

《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十八条给出了明确答案。

如果在法院查封房产前,买房人已合法签订了房屋买卖合同,并实际占有房产,也并非因买房人原因没有办过户,只要买房全款已交付,或者按法院要求交付剩余款项,买房人就可以向法院提出执行异议并获得支持,不再执行该房产。老李家的情况完全符合这条规定,只要他们按时交付尾款,就可以提起执行异议并获得胜诉,房子就不会被拍卖抵债。即便后续再有查封,他们继续提出执行异议即可,并无法律障碍。

“当时我咨询了几个律师,都说即使我们交了400万,今后再有债主查封,我们也对抗不了。但法院已确认了房屋买卖合同有效,我们不交尾款,房子也拍卖不了……”老李说,他只是担心交了钱也排除不了查封,房子过不了户,这400万不是白扔了吗?

最终,老李一家没有按时交纳尾款,被法院驳回诉讼请求,错失了保住房子的机会,判决后也没有提起上诉。这条救济途径成了死胡同。

“本来是简单的事,如果当初知道这条规定,我们交了钱就没事了,哪会惹出后面这么多诉讼……”如今回想起来,老李仍然懊悔不已。

车轮诉讼 一方拼命保房一方催促拍卖

一步走错之后,老李一家为了保住房子,穷尽了各种诉讼手段。

他们到怀柔法院提起执行异议和案外人异议之诉,但怀柔法院只是轮候查封,老李一家提执行异议如同无根之木,注定无结果。驳回——上

诉——又被驳回——申请再审——再被驳回。同时,他们还起诉姜丽要求协助过户,因为房屋被查封、不具备过户条件,也被法院驳回了。

另一边,两位债权人的借贷官司都赢了。姜丽要承担的连带给付金