



核心报道

郁闷购房

房子买来4年多 突然发现被抵押了

2003年6月25日,许女士与南京一所大学的老师李某签了购房合同,约定总房款21万,她先付18万。6月30日,许女士拿到钥匙入住。7月初,许女士将户口迁进房子。双方在合同中约定,2006年底前办完过户。

2004年2月,李某找到许女士,说他刚买房,要装修,希望提前拿走3万元尾款。许女士答应了,但她没料到,麻烦来了。

很快到了2006年底,按理应该办过户了,但学校此前出了个通知,要求老师在校工作满10年才能把房产证发给个人。“李某差半年就满10年,反正房产证在学校,那就再等半年吧。”许女士想。

可等到2007年底,许女士找到学校询问时,房产科工作人员的答复让她顿觉五雷轰顶:“这套房子今年4月份被李某拿去银行抵押贷款了,房产证没法过给你。”

许女士立即找到李某。李某解释说,自己急需用钱,所以没告诉许女士就去办抵押贷款了。他说他已经找在了上海做生意的妹婿,年底资金一回笼,还完银行贷款,立即帮许女士办过户。他还写了一份保证书,承诺在2007年12月31日前将房产过户给许女士。

但是2008年1月28日,李某突然失踪了,他的妻子也一同失踪。

几经周折终于过户 银行又来要房子

这下,许女士急了,银行也急了,都将李某告了。

2008年2月,许女士将他告上玄武法院。法院开庭审理此案时,李某没有到庭。许女士提交了买房合同、保证书等证据,法院审查后认为,这些证据真实有效,李某确实已将房子卖给许女士,就支持了许女士的诉求,判决李某协助她办理过户手续,并支付违约金。由于李某失踪,许女士费尽周折,直到2010年7月才办好过户,但房产证上却备注了一条“2007年4月李某以此房抵押向银行贷款25万元”的信息。

李某失踪后,银行也开始了诉讼之旅。2008年底,银行将李某告上秦淮法院,要求李某偿还本金及利息,并且主张对李某抵押的房子有优先受偿权。因许女士向检察院申诉,检察院向中院抗诉,撤销了上述裁定,此案又发回玄武法院再审。玄武法院审理认为,银行与李某的借款合同、房产抵押合同均合法有效,银行可以要求李某还钱,但不支持对抵押房产的优先受偿权。银行不服,向南京中院上诉,中院2012年底裁定撤销这份判决,要求重审。

许女士能不能将房产证上的抵押信息删除?银行能不能执行许女士名下的这套房产?这些都要等待玄武法院的重审。

银行方面表示,现在双方都是受害者,希望法院能充分考虑到,做出公正的判决,“法院怎么判决,我们就怎么执行”。

原房主夫妇消失 都已被单位除名

昨天,记者去李某单位及其妻子单位核实,两家单位相关负责人均证实,2008年初两人就已失踪,单位都已将他们除名。

李某所在大学的学院领导说,李某是1997年硕士毕业留校的,平时还挺积极的,乒乓球也打得好,后来听说迷上了彩票,欠下一屁股债,不仅欠了学院钱,还欠了许多同事的钱,到处拆东墙补西墙。许女士说,李某失踪后,还有很多放高利贷的人找上门来。

李某的妻子在南京一家公司当文秘,单位相关负责人说,2008年初,她给领导打了一个请假电话后,手机关机,再也联系不上了。

韶两句

24小时读者热线: 800000 都市圈网www.dsqq.cn E-mail: xdkb@kuaibao.net 责编:陈兰兰 美编:徐支兵 组版:陈恩武

房产交易中,有一个环节出现疏漏,都可能导致后患无穷。

现代快报
2013.5.10
星期五

封11

Q

10年前,许女士(化姓)从南京一位大学老师手中买来一套二手房,没想到4年后,噩梦随之而来:这位老师偷偷抵押了房子贷款后,举家消失,而银行向法院起诉要求执行这套房产……在最近5年中,许女士一直在为这套房子奔波,暴瘦了十几斤。说起这几年的经历,她几度落泪:“房产已经过户到我名下,为什么房产证的备注栏里还标注着原房主将此房抵押的信息?”

近期,南京玄武区法院将对此案进行判决。

现代快报记者 顾元森 王海燕 实习生 王成超



许女士



许女士从李某手中买的房子
现代快报记者
顾元森 摄



银行

南京一大学老师迷上彩票欠下一屁股债
卖房后又偷偷抵押骗贷款
现任房主办好过户,可银行又来要房子

入住近10年 5年打官司 这套令人头疼的房子该归谁?

给买房人提个醒

针对许女士的问题,江苏圣典律师事务所严国亚律师称,许女士买房时自身存在疏忽,没有及时办理过户。当然,李某因工作年限未达到规定,房产证在学校手里,这是现实情况。在这种情况下,如果当初许女士到学校房管部门登记备案,李某就不可能拿出房产证,进而办抵押贷款。

北京中银(南京)律师事务所左迎春律师也表示,许女士在没有办过户的情况下付清房款,自我保护意识不强。这也给其他买房人提了个醒,即双方应及时到房产部门办理相关手续,这样一来,便不容易产生类似纠纷了。

焦点三问

1 许女士与银行都说被骗,为什么警方没立案?

许女士说,李某卖给她房子后,又拿房产证到银行办理抵押贷款,这属于恶意诈骗。她多次找到玄武警方,希望立案调查。但警方说,如果要以涉嫌贷款诈骗对李某立案调查,应由银行方面提出,因为许女士并不是贷款诈骗的直接受害者。

2 银行审查不够严,抵押贷款合同有效吗?

许女士告诉记者,2007年,李某到银行办理抵押贷款,贷款用途是买房。他提供的买房协议显示,他要买的房子位于许府巷58号302室。“这个买房协议是假的。”许女士说,为了核实这个情况,她跑了派出所、银行、省银监局等部门。今年4月28日,省银监局向她出具了一份书面答复意见,“经核查,该房屋买卖行为未发生,银行在此笔贷款中未对贷款用途材料的真实性做到尽职审查。”

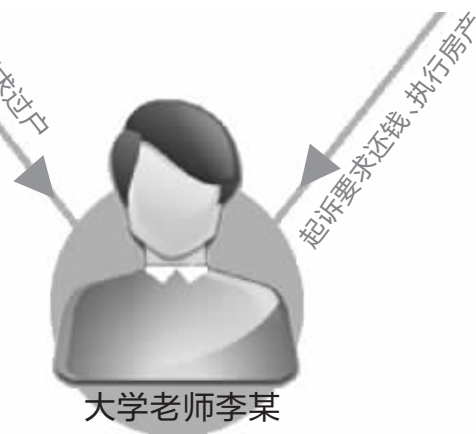
许女士还说,在银行出具的抵押贷款调查报告,还有一些错误:比如调查时间上面写的是2007年4月5日。当天李某与银行签订了抵押贷款合同。而许女士提供的评估报告显示,估价日期为2007年4月6日至4月7日,“也就是说银行还没有上门评估调查,抵押合同都已经先签了。”另外,李某妻子的工作写的是大学后勤,但实际上她是在一家公司当文秘。

基于这些,许女士认为李某是用欺骗手段,签了贷款合同,因此合同应是无效的。

对此,银行方面表示,虽然在抵押贷款的审批过程中有瑕疵,但不影响房子的抵押效

3 房子现在不是抵押人的,银行能执行吗?

严国亚律师认为,对于银行的疏漏,主管部门可以根据行业管理规定进行处理。另外,法律



大学老师李某

制图 李荣荣

相关新闻

委托放贷人卖房,还完债傻眼了: 70万的房子只卖50万 还掉30万,找零都没有

南京人刘岗因生意周转借了25万元高利贷,由于经营不善,利息越滚越多,他只好将房子委托给债主卖掉,以此还清债务。没想到,房子被低价卖出,放贷人还霸占了所有房款。郁闷的他,只好告了放贷人,要求赔偿损失。

刘岗常年在异地做生意,可都没什么起色,只好回到南京奋斗。做了一段时间,生意依旧没好转,朋友劝他扩大规模,没准就能扭亏为盈。刘岗着手租店面、请人手,可资金方面却捉襟见肘。这时,另一个朋友建议他借高利贷。经这个朋友的牵线,刘岗将自己的一套房子抵押给放贷人徐某,于2011年年底拿到了25万高利贷。

可是,扩大经营后,刘岗的生意比以前更糟,起初他还能还点利息,后来一分钱都还不出来了。短短两三个月时间,25万元高利贷就滚成了30多万。

放贷人徐某找上门来:“要不把房子卖了还债吧,省得利息越滚越多!”刘岗同意了。不过,卖房的事徐某没出面,而是委托朋友赵某全权代理。2012年初,双方到公证处办理了售房委托公证手续。

没过多久,徐某告诉刘岗,房子已经卖了,他欠的债算是还清了。刘岗一听卖房的价格,就傻了眼:自己那套房子怎么也值70多万,居然50万就给卖了!再说,自己只欠30多万,扣掉这部分,剩下的房款也该给自己啊。刘岗多次向徐某和赵某讨要,未果。一气之下,他起诉到法院,要求该还的钱得还,另外贱卖房子造成的损失也得赔。

“委托书是他自己签的,公证也是他和我一起办理的,我有权帮他房子卖了还债。”在法庭上,徐某和赵某说。赵某还说,当时刘岗为了尽快还债,同意他们适当放低价格尽早脱手,价格也是事先商量好的,“不然我怎么会知道他的房产交易密码。”

近日,秦淮法院审理认为,由于刘岗轻易泄露房屋交易密码,赵某才有机会卖掉房子,所以造成损失他自己也有过错。法院酌定刘岗自行承担损失的20%,徐某和赵某则要赔偿他损失的80%,另外剩余的房款也要归还,两笔钱合计35万元。

(文中人物均系化名)

通讯员 秦研 现代快报记者 马薇薇