

一套房产,沛县住建、国土部门却开出两份不同的权属证明

蹊跷的一房二主



徐州沛县人孟令文和同城的朱更新素未谋面,也不相识。然而,10月5日的一张法院传票却把两人联系在一起。突如其来的是官司中,孟令文是被告,起诉他的是朱更新,诉讼缘起一套面积约248平米的房产——今年初朱更新为这套位于沛县县城中央的房产办理了两证(房产证和土地证),却发现房产已被他人占用。实际上,2001年孟令文就取得了这套房产的两证。诡异的是,二人手中所持两证均出自发证机关之手,都是真实的、具有法律效力的权属证明。

一房不该有二主,那么谁才是房屋的真正主人?为什么会出现一房二主的情况?

现代快报记者 刘清香 文/摄

一方 12年前过户来的房子

从2001年取得汉街这些商铺的产权,孟令文就一直把它们出租,每年能拿到不菲的租金,凭着这些收入,他和家人生活富裕而又幸福。不过,突然到来的一张法院传票让孟令文一家陷入苦恼——朱更新起诉索要的,正是他一幢位于汉街,面积248平米的商铺。

突然而至的官司

徐州沛县县城中央的汉街建于上世纪90年代,与汉城公园相连,依照汉代风格建造,是沛县最早的步行街。作为沿街商铺,每逢节日、旅游高峰期,这里总是人满为患,是当地人逛街的佳地。

产生争议的房产位于汉街中段,是两层小楼,目前正经营着一家宾馆。按照最初的设计,这两层小楼一共只有四间,总面积248平米,属于孟令文1170平米商铺的一部分。这套房产的产权是在2001年11月从一个名叫贺本苏的人手中过户而来。

按照孟令文的说法,贺本苏当年在汉街经营一家酒店,因为资金运转不过来向当地信用社提出贷款申请,抵押物是汉街中面积超过1000平米的房屋产权。“我们通过信用社



孟令文拿着两证很无奈

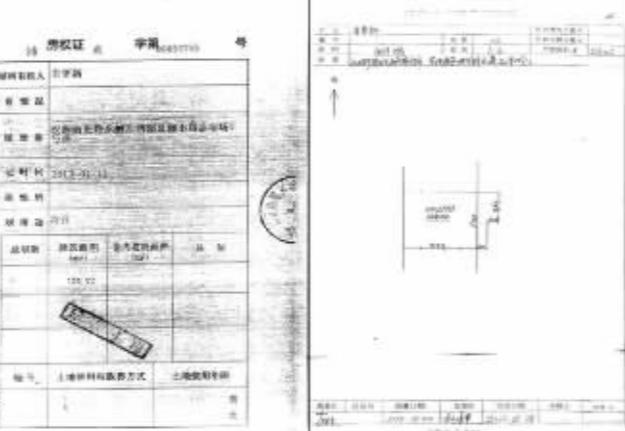
查阅不到档案 怒告发证机关

十一长假过,孟令文拿着自己的房产证和土地证赶到沛县住建局,希望搞清事情真相。然而房管、国土部门给他的回复是,今年初朱更新就取得了两层小楼的房产证和土地证。

“住建局的领导说,我那套房子确实给朱更新也办了房产证,原因是对方提供的手续符合办证要求。”孟令文不解,即便手续合乎要求,房管部门为何不现场查验,看看是否已经有人使用,“我当时提出要看这套房子的档案,房管部门说没有。”

经过多次协调,档案室只调出了电子档案,上面显示位于汉街中段的房产,2001年由贺本苏过户给孟令涛和孟令文,占地794.6平米,面积1170平米,办证时提供了建设规划方面材料。“这不是没有问题吗,为什么同一套房子还要给其他人办证?”后来孟令文又去了沛县国土局,找到分管办证的副局长,“他一听这事,就说麻烦了,因为国土局也给朱更新办了土地证,这样的话,我这套房子办了两套权属证明,而且还是真的。”孟令文说,“国土局的领导告诉他,只要朱更新撤销,他们这边就能把他的土地证给撤销。”

当时孟令文同样申请查阅争议



同一套房屋分属两个人的产权证明



产生争议的房屋

另一方 抵工程款得来的房子

朱更新是这桩诉讼中的另一方,他在沛县从事了几十年的建筑行业,曾承接不少由原沛县建设委员会(简称县建委,现为住建局)主持建设的工程。

在他看来,这套房产是1997年前后,原沛县建委抵工程款给他的商铺,属于他毋庸置疑。

建委欠了他很多钱

朱更新取得这处房产的经历更是曲折。

王敬珠曾在原沛县建委工作,并作为当时建委负责人杨军的代理人,曾负责处理建委与朱更新之间的事务。王敬珠告诉现代快报记者,上世纪90年代,因为工程关系,建委欠了朱更新很多钱,当时建委领导就决定,用房子来抵扣工程款。

“汉街也是建委建设的,就把汉街南头的多套房产划给朱更新用来抵账,这些事情当时建委的账面上都有显示。”去年底,朱更新曾找过王敬珠,让他帮忙给予办理争议房产的权属证明。不过王敬珠表示,抵给朱更新的房子,到底是哪几套,只能到住建部门查阅原始资料,“现在汉街建房那么多,时间太久远,我也搞不清楚是具体哪一间屋或哪套房抵给朱更新了。”

据争议小楼宾馆的工作人员

说,去年底就有人过来看房子,还用尺子量了房子的尺寸,“他们都穿便装,也不说自己是哪里的,我们只是租客,以为房东知道,就没有过问。”

在朱更新提供给法院的房屋买卖合同中,卖方法人代表为杨军,代理人王敬珠,买方为朱更新。合同签署日期是2007年7月28日。不过,王敬珠表示并不知道此合同。有关知情人士表示,杨军当时并不在住建部门任职。

今年1月11日,朱更新取得争议房屋的房产证,此后又获得土地证。据房产资料显示,朱更新拿到的是两本房产证,编号分别为:沛房权证字第00034742号、00034743号。产权证,建筑面积均为124平米,合并共248平米,坐落位置更为详细:汉街南北路东侧东西路北侧小商品市场一、二楼。

到现场进行测量,“到现在看见里面有人在经营,多问一句就知道这房子已经有主了,按照他们的说法,就不会出现办证的事情。”王磊称,无论这套房产有无纠纷,孟令文是实质受害者。

沛县国土局分管副局长张京奎称,房产证是前置证明,在办理土地证时,朱更新提供了房产证等一系列证明权属的材料,“符合我们的办证要求,我们就给予办理了。”为何没有查阅档案,张京奎说:“一个是纸质档案太多,不方便查阅。此外,电子档案尚未建成,还无法实现查询、更新的地步。”这套争议房屋自孟令文接手以来,就一直处于经营开放的状态,“最初是一家宾馆、浴池,之后又改成棋牌室,两年前经营宾馆。”孟令文说,房管部门要给朱更新办证,就必须要有

一套房产,却有两套经发证机关审批的权属证明,继而引发连环官司。既然孟令文已经取得了争议房屋的权属证明,为何还要给朱更新发证?

沛县住建局王磊表示,由于房屋产权档案在2006年被调走,他们在办理朱更新的房产证时,无法确认房屋的权属,

“审核朱更新提供的材料时,发现这些材料符合我们的办证要求,经过工作人员和有关单位人员现场指界、测量无异议后,就给发证了。”此外,孟令文与朱更新房产上标注的产权位置不同,不一定代表同一套房屋。

然而实际情况是,朱更新

在与现代快报记者通话中,认为这套房产根本没有争议,“从一开始就是属于我的。”

朱更新与孟令文并不相识,但他和将房屋过户给孟令文的贺本苏确实相熟。朱更新说,早在1997年前后,原沛县建委就将这套房产抵给他,因为各种原因,他并没有办理权属证明,一直空闲着。

贺本苏在旁边开一家酒楼,看到朱更新的房子空闲着,就提出借用。

“我当时答应了,也没有签协议,也没收他租金,就给他用了。”多年以后,朱更新发现这套房产莫名其妙被划入孟令文名下。关于一直未能办理权属证明的原因,朱更新解释说当时负责此事的建委负责人出事了,所以拖到现在。

这起纠纷的关键人物贺本苏,现代快报记者多日来一直未能联系上。

据王磊介绍,1998年7月,贺本苏从县棉麻公司购买了汉街的商铺,总共占地580平米,用于经营一家酒楼。此后,贺本苏又在附近新建了约300平米的自建房使用,

同时借用朱更新的房屋作为仓库。

这些房屋加在一起组成了目前孟令文所持有的产权房,共计1170平米。

然而实际情况是,朱更新

在转让时,孟令文称贺本苏持有的权属证明上,均显示1170平米,而非580平米。那么300平米违建房以及朱更新的仓库,如何成为贺本苏的产权?王磊说他也不清楚此事,而朱更新认为,这件事中间肯定有问题,“能上升到市纪委、省纪委的问题”。

在转让时,孟令文称贺本苏持有的权属证明上,均显示1170平米,而非580平米。那么300平米违建房以及朱更新的仓库,如何成为贺本苏的产权?王磊说他