

以案说法

“以房抵债”遇上“一房两卖”
房子究竟归谁?

通讯员 卓春燕

辛辛苦苦凑够了房款,协议也签了,结果房子却成了别人的,这得多闹心。近日,仙居县法院就审理了这样一起房屋买卖合同纠纷案。

王某在仙居县城有一套排屋,地理位置好,因为做生意需要大笔资金,他不得不忍痛割爱。出售消息一放出,王某的好友赵某便找上门来。两人把酒言欢,得知赵某有意买房,王某一拍大腿,答应将房屋作价202万元卖给赵某。

2017年年初,双方签订了房屋出售协议,约定分三期支付房款。考虑王某曾因资金周转向赵某借了50万元,赵某便提议第一期的房款用这50万元作抵扣,后续的第二期房款在三日内支付并交接办理权证的相关材料,第三期房款在房屋产权变更登记后支付。

可是过了几天,王某便后悔了,“这房

子卖得有点亏啊”。于是,王某没有收取赵某的第二期房款,也没有向他交付相关权证材料。赵某只能一边等待,一边通过朋友做王某的工作,希望能继续履行合同。

2017年下半年,王某将房子以250万元的价格卖给了另一个买家胡某。胡某支付了大部分房款后,顺利从王某手中拿到了房子,开始装修。

得知此事的赵某懵了,明明是自己先签的协议,也愿意按期支付房款,王某怎么能把房子转卖他人?一气之下,赵某将王某告上法庭,要求王某履行房屋出售协议。

经审理,法官认为,胡某已经支付了大部分房款,又实际占有了房屋并进行装修,其有关房屋买卖合同的权益应优先得到保护,判决驳回原告赵某的诉讼请求。

法官说法:

本案中的两份房屋买卖合同都没有

违反法律规定,属于有效合同。但赵某的第一期房款是以债权作为抵扣,实际上是“以房抵债”的形式之一。在这种情况下,要以房屋买卖的双方是否实际履行抵债内容来判断抵债行为是否成立。而本案中,王某没有收取第二期的房款,也没有向赵某交付房屋。因此,王某和赵某之间有关“以房抵债”的行为并未成立,赵某可以另行主张债权权益。

近年来,在房产交易中,一些卖家为了追逐利益不守承诺,私自将房屋卖给另外的卖家,根据一房多卖纠纷的法律保护顺序,应从房屋所有权登记、房屋占有、购房款支付等情况综合判断,确定应优先保护权利的对象。对于购房者而言,要小心谨慎,签订合同时明确违约责任,尽快办理房屋所有权登记,避免掉入“一房多卖”的陷阱。

你问我答

都已将房屋
交归前男友
为何还需偿还
按揭贷款?

编辑同志:

我的咨询与房子有关。几年前,为了能有一个属于自己的小天地,我想买一套房子。我跟当时的男友说了这件事后,男友表示自己确实无力购买。于是,我就自掏腰包支付了首付,按揭购买了一套住房。同居两年后,2018年5月,我与男友由于感情不合分手。双方约定,在前男友对我作出一定补偿的基础上,房屋归前男友所有,日后的按揭贷款本息也由前男友承担。但双方并没有就此征求过银行的意见。谁知,前男友以我的名义向银行支付了6个月的本息后,并未再偿还房贷,银行于是提起诉讼,要我一人担责。出乎意料的是,法院近日竟未考虑我与前男友之间的协议,判决支持了银行的诉讼请求。这到底是怎么回事呢?

曾女士

曾女士:

法院的判决并无不当,即你的确仍必须承担清偿责任。

这里涉及到一个债务转移的问题。所谓债务转移,指的是合同债务人与第三人之间达成协议,将其债务的全部或部分转移给第三人的法律行为。你与银行签订按揭贷款合同后,彼此之间已形成权利与义务关系,其中你是债务人,必须向银行承担偿还按揭贷款本息的义务。你将偿还按揭贷款本息的义务转让给前男友,让前男友代替你承担责任,明显因为具备对应的法律特征而构成债务转移。就债务转移的效力,我国合同法第84条规定:“债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。”即债务转移能否生效的核心要件是要“经债权人同意”,如果未“经债权人同意”或者债权人根本不知道,即使债务人与第三人达成了一致意见,也对债权人没有法律约束力。

与之对应,你将偿还按揭贷款本息的义务转移给前男友,也只有在征得银行同意并办理相关债务转移的手续之后,才能免除自身责任。可你与前男友事先、事中、事后,恰恰没有告知银行,更没有取得银行的同意。也正因为如此,决定了前男友还不能成为新的债务人,而你的义务依然没有免除。

值得一提的是,《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释(一)》第29条规定:“合同当事人一方经对方同意将其在合同中的权利义务一并转让给受让人,对方与受让人因履行合同发生纠纷诉至人民法院,对方就合同权利义务提出抗辩的,可以将出让方列为第三人。”也就是说,即使在偿还按揭贷款本息的义务转让成立的情况下,如果银行提出抗辩,原来的借款人或许仍然会受到牵连。

颜东岳

法治漫画



诱饵

近日,湖南常德市公安部门破获涉及全国各地的电信诈骗案件86起,一伙以办理银行“信贷卡”实施诈骗的犯罪团伙被依法执行逮捕。

该犯罪团伙打着“某商务信息咨询公司”的幌子,冒充“兴业银行”“民生银行”客服,以办卡门槛低、透支额度高、还款利息低等诱饵,诱导受害者办理“信贷卡”。而所谓的“信贷卡”就是一张塑料卡片,没有任何功能。

新华社 朱慧卿

案例警示

“美国大兵”寄存“抚恤金”? 老套的骗局还是有人上当了
民警:这类诈骗不难防,最重要的就是不贪图小利

通讯员 赵一柳

“美国大兵”诈骗的故事听过不少吧,可还是有人警惕性不高。这不,诸暨市民俞女士最近就遭遇了一个“美国大兵”设下的骗局。

俞女士在诸暨做点小生意。不久前,微信上一个名叫“保罗”的人主动添加她的微信,称自己是一名即将退役的美国士兵,退役后想来中国颐养天年。他手上有些闲钱,想让俞女士帮忙物色有没有可以投资的生意。俞女士心想,何不让对方投资自己的生意?于是就跟“保罗”聊了起来。一来二去,两人就“熟”了。

后来,“保罗”告诉俞女士自己要去伊拉克完成任务,任务一结束就会来中国。几天后,“保罗”发来信息,说自己在伊拉克受

伤,正躺在战地医院里,政府发的100万美元抚恤金已经到位,想把这笔钱装在箱子里寄给俞女士,让俞女士替他保管。俞女士答应了。随后,“保罗”又说钱都放进箱子里,自己身无分文,付不了托运费,希望俞女士帮忙支付。俞女士虽然有些犹豫,但经不住“保罗”的一再劝说,向对方转了33800元。

又过几天,“保罗”联系俞女士,说英文托运单需翻译成中文,要缴纳翻译费24479.37元。俞女士觉得箱子都快到中国了,再付点钱也不要紧,又一次向对方转了账。

可几天后,“保罗”再次联系俞女士,说

箱子被中国海关扣了,需要交钱。这下,俞女士终于起了疑心,赶紧向家人说明了情况,俞女士的女儿立即陪着她到派出所报案。而此时,俞女士已经向“保罗”转账5.8万多元。

民警提醒,现在的骗局中,不仅有谎称“美国大兵”,找人寄存“抚恤金”的,也有冒充“叙利亚商人”,托人保管“黄金、古董”的,甚至还有假装“出国维和军人”,托人存放“巨款”的。其实,这类诈骗并不难防,最重要的就是提高警惕性,不轻信网络上的陌生人,不轻易透露个人信息,不要贪图小利,同时多多关注媒体宣传。

