

花百万买房,19年不能用?

原房东在卖房后过户前,与第三方签订长达19年的“恶意租约”

《海峡导报》陈捷 吴舒远 朱海鑫 湖法

花费近百万元买房,却遭遇“恶意租约”,房子19年内不能使用?为此,购房人王先生将原房东和“租户”告上法庭,请求法院判决认定“恶意租约”无效。

近日,福建省厦门市湖里区人民法院开庭审理了这样一起因“19年租约”引发的官司。

事件

花近百万元买房却遭遇“恶意租约”

这套引发官司的房产位于厦门市湖里区,建筑面积135平方米,该房屋原房东是老张。2017年10月11日,原房东老张与购房人王先生签订一份《房屋买卖合同》,约定老张以96万元的价格将房屋出售给王先生,购房款由吴某代付。双方同意将房屋抵押给吴某并办理抵押登记。三天后,吴某向老张转账支付20笔款项总计96万元。2017年12月13日,房屋所有权人变更为王先生,该房屋由王先生对外出租并收取租金。

然而,在2017年11月14日,也就是双方签订《房屋买卖合同》之后,房屋所有权人变更之前,老张又与一家电子商务公司(下简称“电子公司”)签订了一份《厦门市房屋租赁合同》。该合同约定,租约期限为19年,租金为每月3497元。而且,老张还与电子公司在厦门市不动产登记中心办理了备案登记。

实际上,电子公司在支付了30万元租金后,未再支付剩余租金,而电子公司在签订《厦门市房屋租赁合同》前,并未到房屋内查看过现场,签订合同后也未实际占有使用该房屋。

此前,双方已经打过官司了。当时,电子公司以王先生为被告将其告上法庭,提起房屋租赁合同纠纷诉讼,请求法院判令王先生继续履行电子公司与老张签订的《厦门市房屋租赁合同》。法院早在2018年11月就对该案作出判决,认定电子公司没有按照合同约定履行支付全部租金的义务,也不愿意继续履行支付剩余租金的义务,其要求王先生继续履行合同没有事实和法律依据,遂判决驳回电子公司的诉讼请求。该判决已发生法律效力。

争议

“19年租约”,究竟有没有法律效力?

近日,双方再一次闹上法庭。这一次,王先生成了原

告。他起诉请求:法院判令确认电子公司与老张于2017年11月14日签订的《厦门市房屋租赁合同》无效,并判令电子公司与老张立即撤销上述《厦门市房屋租赁合同》的租赁备案登记手续。

不久前,湖里区法院开庭审理了这起案件。老张出售房屋后,又与他人签订长达19年的房屋租赁合同将房屋出租给他人,该房屋租赁合同是否有效?该不该撤销?这些问题,成为法庭争议焦点。法庭之上,原告和被告各执一词,展开了激烈争辩。

购房人王先生认为,现在自己是讼争房屋的合法所有权人,而电子公司与老张之间就讼争房屋签订的《厦门市房屋租赁合同》及相关的租赁备案登记手续已严重损害自己的合法权益,构成恶意串通,且是双方虚假行为。因此,该合同应当无效。

电子公司则认为,该房屋租赁合同有效。首先,购房人王先生通过让与担保方式取得讼争房屋产权登记,其并非讼争房屋的所有权人,其无权提起本案诉讼。其次,电子公司与老张之间签订的《厦门市房屋租赁合同》合法有效,王先生主张无效没有法律依据。

法院审理后发现,案外人许某与电子公司在签订《房屋租赁合同》前,均未到标的房屋查看过现场,签订合同后均未实际占有使用标的房屋。

判决

构成虚假行为,“恶意租约”无效!

湖里法院审理后认为,老张与电子公司签订《厦门市房屋租赁合同》构成双方虚假行为具有高度可能性。首先,在房屋租赁的实践中,关于租金支付的惯常作法一般是以季度或者一整年为付款周期,极少存在一次性支付19年租金的做法,老张与电子公司关于租金支付的约定极不合理,电子公司就此无法作出合理解释,老张也未作陈述。

其次,电子公司作为商事主体,对市场交易应当具备起码的审慎,其在向老张承租讼争房屋并需一次性支付

19年租金899916元的情况下,所签订的租赁合同主要条款缺乏、权利义务安排十分随意,明显不符合商事交易要求。

第三,电子公司签订《厦门市房屋租赁合同》的真实目的如果是要取得讼争房屋的承租权并实际占有使用该房屋,必然会根据自己的实际需要对该租赁物进行检查,以明确租赁物是否符合预期,然而,电子公司在签订《厦门市房屋租赁合同》前,未曾查看过讼争房屋,签订合同后也未实际占有房屋,该行为明显与需要承租房屋的承租人的一般做法相悖。

第四,电子公司在之前以王先生为被告提起的房屋租赁合同纠纷诉讼中,在主张继续履行《厦门市房屋租赁合同》的同时,却又表示未支付的租金不愿支付给王先生,未支付租金的部分对应的租期不再履行,该行为表明其并无真实租赁房屋的迫切和需求。

而且,电子公司存在与多人签订房屋租赁合同的情形,且交易模式与其和老张签订的《厦门市房屋租赁合同》十分相似,均未到标的房屋进行过查看,也未实际占有使用标的房屋。

因此,法院认定《厦门市房屋租赁合同》并非老张与电子公司的真实意思表示,属于该二人以虚假的意思表示实施的民事法律行为,依法应当认定无效。

近日,湖里法院作出一审判决,认定老张与电子公司签订的《厦门市房屋租赁合同》无效,被告应涂消上述租赁合同的备案登记。

买房遭遇“长期租约”,该怎么办?

福建典格律师事务所陈奇斌律师:如果是合法的“善意租约”,根据买卖不破租赁原则,新房主需要继续履行“善意租约”,租约的相关权利义务(包括收取租金权利)转移给新房主。当然新房主也可以和租户协商解除合同,给予相应的补偿。

如果是“恶意租约”,比如签订合同时间是房产被查封后才出租的、租金与市场价相差甚远、租赁合同主体有利害关系等,特别是法拍房有超过20年租期的租约往往是恶意租约,新房主可以收集证据后起诉要求确认租约无效、腾退房屋并支付房屋占用费等。同时,根据合同法规定,租期不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

人前高管人后赌徒 诈骗同事拆东补西

《检察日报》施雨 陈民翔

3年多了,他已经不记得自己一天在赌博网站充值了多少次,也不记得自己总共充了多少钱,就这样输光了所有家当,仅在案的赌博充值数额就累计达到1600余万元,厚厚的充值流水五六本卷宗都写不下。输红眼的他开始向周围人借钱,拆东墙补西墙,直到无法填补窟窿,他选择了逃跑,然而很快就被抓获归案。

日前,经上海铁路运输检察院提起公诉,法院以诈骗罪判处被告人王某有期徒刑12年,剥夺政治权利1年,并处罚金40万元。

高管接触到网络赌博,一发不可收拾

王某是某航空食品公司的高管,收入颇丰,事业蒸蒸日上。2018年初,王某的手机收到一个陌生号码发来的短信,内容包含着赌博链接,他闲来无事就随手登录了。一开始他只是小额投入尝试一下,却没想到毫无赌博经验的他在短短两分钟内竟然赢了好几百元。

尝到甜头的王某在不经意的尝试下,一步步滑向了深渊。“网上赌博的种类很多,每次投注金额几千元到几万元不等。王某在一家赌博网站上就输掉了600万元到700万元……”从小额尝试到疯狂下注,王某已经深陷泥潭无法自拔,想赢了就把欠款还掉,但越输越多,窟窿越来越大。

接下来3年多的时间里,王某一有时间就游走于各种非法赌博网站,导致所有的收入血本无归,还欠下巨额债务。输红眼的王某开始动起了歪心思。

利用职务便利骗取同事钱财

“王某是我们公司的领导。2020年7月的一天,他把

我叫到办公室去,说他岳父身患癌症,看病费用很高,想向我借钱。2021年5月的一天,他又把我叫到办公室,声称买房缺钱,提出向我借40万元。”这是被害人杨某描述的事情经过。此时的杨某并不知道王某借钱的真实用途,更不知道原来他已经是王某借过的第N个同事。

眼看着欠钱的窟窿越来越大,亲戚朋友都借遍了,唯一的住房也被变卖还债,此时的王某已无路可走。出逃是他能想到的唯一出路。

2021年11月,王某向公司提交了辞职信,随后潜逃至江苏。然而没过多久,他就在当地的停车场被民警抓获。截至案发,王某共向36名被害人骗取钱款2230余万元,所得钱款大部分用于网络赌博。

还原犯罪嫌疑人拆东补西的资金循环情况

今年2月,公安机关将该案移送上海铁路运输检察院审查起诉。承办检察官注意到,本案的被害人众多,犯罪嫌疑人作案时间跨度较长,涉案资金往来情况复杂,而诈骗数额直接关系到犯罪嫌疑人的量刑。

针对这一情况,承办检察官会同公安干警多次梳理有



关账目,并交由专门的审计机构审计。承办检察官多次与审计机构负责人沟通,要求对犯罪嫌疑人涉案的银行卡进行多方面审计,包括与被害人之间的资金往来情况,赌博充值资金去向、总额,与银行、小额贷款公司、其他单位之间的资金往来情况等等。经过审计,承办检察官精确认定了王某的犯罪数额。

为了更好地了解王某的离职情况、名下房产买卖情况,承办检察官与公安机关协商调取了相关原始资料,包括王某直属领导的证言、房地产交易中心存档的房屋买卖合同情况、交易成交价格等。通过上述调查,承办检察官系统还原了王某3年间为网络赌博拆东补西的资金循环情况。

经查,2018年6月至2021年11月,王某在欠下巨额债务的情况下,编造购房、家人生病等虚假借口,向公司员工及朋友骗取钱款,共骗得36名被害人2230余万元,截至案发,尚欠款1020余万元。

今年4月,上海铁路运输检察院以涉嫌诈骗罪对王某提起公诉。日前,法院经审理作出上述判决。