

127万余元全款购房却险遭拍卖

开发商抵押已售房,法院驳回:居住权优先于抵押权

《半岛晨报》佟亮

2015年,孙女士在辽宁大连高新园区某小区购买了一套房屋,全额付款后实际入住。随后,开发商为获得3亿元贷款,在孙女士不知情的情况下,将包括孙女士所购房屋在内61套房屋抵押给银行。孙女士入住多年却始终未能办理产权证,还被银行诉至法院,要求拍卖其房屋。近日,大连市中级人民法院审结此案,依据“居住权优先于抵押权”的法律原则,判决保护购房者孙女士的合法权益,驳回了银行要求继续拍卖该房屋的诉讼请求。

开发商抵押已售房产 业主面临拍卖风险

孙女士看中了高新园区一小区的房子,于是在2015年7月7日,孙女士在开发商售楼处签订了《商品房买卖合同》,支付了全部购房款127万余元。开发商为孙女士开具了不动产销售电子发票,并将商品房交付给孙女士占有、使用至今。

2016年12月,开发商向一家银行贷款3亿元,并用其开发的61套商品房(包括出售给孙女士的房屋)作抵押。借款后,开发商无力偿还贷款,被银行起诉至大连市中级人民法院。大连市中级人民法院判决开发商偿还银行贷款3亿元并承担利息,同时确认银行对抵押登记的61套房屋享有抵押权,有权就折价、拍卖或变卖该房屋所得价款在判决确定的债务范围内优先受偿。法院判决后,开发商拒不履行,银行向大连市中级人民法院申请强制执行。2024年12月18日,大连市中级人民法院查封了包括孙女士房屋在内的小区61套房屋,并上门张贴《公告》,决定拍卖业主们购买的房子,以所得价款在判决确定的债务范围内优先受偿。

业主提出执行异议 法院中止房屋拍卖

看到自己家门上张贴了大连市中级人民法院的拍卖《公告》,孙女士和业主们都慌了。大家委托北京市盈科(大连)律师事

务所律师王金海向大连市中级人民法院提出执行异议。经审查,孙女士在法院查封前已与开发商签订了《商品房买卖合同》,支付了全部购房款,且开发商已将涉案房屋交付给孙女士占有、使用至今。今年5月,大连市中级人民法院裁定中止对孙女士房屋的拍卖。

银行不服,向大连市中级人民法院提起诉讼,要求判决准许继续拍卖孙女士购买的商品房。大连市中级人民法院公开开庭审理了本案。北京市盈科(大连)律师事务所律师王金海、马铭泽代理孙女士出庭应诉。孙女士一方主张,对于开发商将涉案房屋抵押给银行贷款的事实,自己并不知情。银行称,其在2016年向开发商发放贷款前,已对小区61套房屋办理了抵押权登记,依法对孙女士购买的案涉房屋享有合法抵押权,该权利已由生效法律文书确认。依照相关规定,申请执行人对执行标的依法享有对抗案外人的担保物权等优先受偿权,法院对案外人提出的排除执行异议不应支持。

法院判决: 符合三要件,居住权优先

王金海指出,依照《最高人民法院关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》第十一条规定:“人民法院对登记在被执行的房地产开发企业名下的新建商品房实施强制执行,案外人以其系商品房消费者为由,提起执行异议之诉,请求排除建设工程价款优先受偿权、抵押权以及一般金



律师解读:

权利优先顺序 成为关键

马铭泽表示,居住权和抵押权都是民法典中规定的物权类型,但性质不同。居住权是用益物权,保障特定人对房屋的占有、使用权,以满足生活居住需要;抵押权是担保物权,保障债权人在债务人未履行债务时,能就抵押财产优先受偿。当两者存在于同一房产上并发生冲突(如房产被拍卖)时,权利优先顺序成为关键。

根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》,如果购房者同时满足“所购商品房系用于居住;在案涉房屋所在地无其他用于居住的房屋;已支付全部价款,或在一审法庭辩论终结前付清余款”这三个条件,其权利可以排除抵押权人的强制执行。

钱债权的强制执行,并能够证明其主张同时符合下列条件的,人民法院应予支持:(一)查封前,案外人已与房地产开发企业等签订合法有效的书面买卖合同;(二)查封前,案外人已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且查封后至一审法院辩论终结前已将剩余价款交付人民法院执行;(三)所购商品房系用于满足家庭居住生活需要。”

法院经审理查明,孙女士作为商品房消费者,符合上述规定三项条件。根据案件事实,银行虽依据生效判决对案涉房屋享有抵押权,且大连市中级人民法院查封了案涉房屋,但孙女士与开发商签订商品房买卖合同的时间早于法院查封时间,开发商确认孙女士已交付全部房款并向其开具全款《销售不动产统一发票》。涉案房屋为孙女士唯一生活用房。依照法律规定,居住权优先于抵押权,孙女士有权对抗银行的查封和拍卖。

近日,大连市中级人民法院作出判决,驳回银行的诉讼请求,解除对孙女士购买房屋的查封。案件受理费16230元由银行承担。

乘坐订单取消的网约车出事故,平台能否免责?

法院:形式上取消订单并非责任终止,网约车平台仍负承运人义务

《人民法院报》蔡蕾 向周艳

乘客取消网约车订单后继续乘车,途中发生交通事故,网约车平台以“订单终止”为由主张免责,能否得到支持?近日,湖北省恩施土家族苗族自治州中级人民法院对一起机动车交通事故责任纠纷上诉案作出终审判决,明确订单取消不代表运输合同终止,网约车平台仍需承担承运人责任,依法驳回平台免责诉求,维持其连带赔偿责任认定,切实维护受害人合法权益。

2024年2月19日18时许,刘某通过某叫车云信息技术有限公司(以下简称某叫车公司)平台呼叫车辆,平台指派余某驾驶新能源汽车接单,约定将刘某及其未满两个月的婴儿杨某送至其家所在地。车辆行驶途中,平台要求预付车费,刘某因微信余额不足取消订单,后按计划继续乘车。当日19时许,余某因操作不当导致车辆失控侧翻,造成刘某九级伤残、杨某受伤。公安交管部门认定余某负事故全

部责任。经查,案涉车辆登记在余某配偶康某名下,康某与某叫车公司签订协议,通过平台接单运营并缴纳年度包干费;该车辆在某保险公司投保车上人员责任险(乘客每人10万元)。刘某、杨某诉至法院,要求余某、某保险公司及某叫车公司赔偿损失44万余元。

一审法院判决某保险公司赔付2万元,余某赔付42万余元,某叫车公司承担连带赔偿责任。一审宣判后,某叫车公司不服,提起上诉。

某叫车公司辩称,刘某取消订单后,系统已记录行程终止,余某后续运输行为

系个人行为,与平台无关;余某非平台登记司机,其擅自接单运营的风险不应由平台承担;刘某与余某明知订单取消仍继续履约,相关损失应由双方自行承担。

二审法院受理后,从三方面明确平台不可免责:一是订单取消不导致运输合同终止。刘某取消订单系因预付车费客观限制,并非真实放弃乘车需求,车辆仍按原定路线提供运输服务,余某以平台名义提供服务,符合运输合同继续履行的特征,双方权利义务关系未实质终止。二是平台未尽审核监管义务,存在过错。案涉车辆通过平台接单运营,平台收取年度包

干费,与车主形成运营合作关系,却未严格审核实际驾驶人资质,对“人车不符”的运营行为未尽监管义务,存在明显过错,应对事故损失承担相应责任。三是平台承运人责任不可转嫁。根据《网络预约出租汽车经营服务管理暂行办法》,网约车平台公司承担承运人责任,保障乘客安全是其法定义务。即使订单形式上取消,只要乘客仍在平台指派车辆上接受运输服务,平台的安全保障义务就持续存在,不能以任何理由免除。

最终,二审法院认定某叫车公司免责主张不成立,判决维持其连带赔偿责任。

法官说法

网约车平台作为网络预约出租汽车经营主体,依法承担承运人责任,保障乘客从起运地至目的地的全程出行安全是其法定义务,该义务具有持续性和不可分割性,不因订单形式上的取消、变更而免除。本案中,乘客因支付限制取消订单,并未实质放弃乘车需求,车辆仍按平台指派路线继续提供运输服务,双方实质运输关系未终止。平台以“订单终止”为由规避责任,于法无据,亦违背公平原则。此案判决明确平台责任边界,倒逼其强化对车辆、驾驶人的全流程审核监管,杜绝“人车不符”等违规情形,切实防范行业风险,保障公众出行安全。