

签了《商品房购销合同》房子不一定是你的

律师提醒:依法选对维权路 降低损失少诉累

□ 河北法制报记者 李永志

交钱买房、签订合同、装修入住……却没料到十多年后被人诉至法院,告其“鸠占鹊巢”。法院判决:立即腾房!这是省会李先生遭遇的奇葩事,糟心事。为了维护自身权利,他从被告到原告,多年的维权路布满坎坷与艰辛,最终仍失去了房屋,虽得到了相应的赔偿,但他心中仍有诸多难解之结。今年7月8日,省会市民李某向记者讲起了亲身经历的一房二卖案,语气仍然愤愤不平:明明交了全款购房,也与开发商签订了《商品房购销合同》,为什么法院却将房屋归属权判给别人?后签的合同为什么也成有效合同了?记者经了解,还原了案情的经过,并请律师对此案中李某提及的诸多法律方面的疑问进行解答。

■ 李某买房入住十多年后被起诉腾房

1995年8月4日,省会市民李某付全款在石家庄市广源路某小区购买了一套商品房,并与某房地产开发公司签订了《商品房购销合同》。1995年底,李某将房屋装修好后入住,但一直没有办理房产证书。

2013年9月,李某突然收到法院传票:同住某小区的宋某以李某入住的房产所有人名义起诉李某,要求李某腾房。至此,李某才得知房地产开发公司一房二卖,于1997年11月4日,同样与宋某签订了《商品房购销合同》,将李某居住的房屋卖给了宋某,并为宋某办理了房屋登记手续。为了维护自身的合法权益,李某积极应诉,主张该房屋归属权为其本人。

■ 法院终审判决讼争房产归宋某

现实对于李某来说有些残忍。2013年12月16日,石家庄市新华区人民法院就宋某诉李某物权保护纠纷一案,判决李某于判决生效之日起三十日内搬出,将讼争房产交于宋某。

黄骅民警火眼金睛识疑犯

河北法制报讯 (张家胜)在当前正在开展的“燕赵一砺剑铸盾2021”专项行动中,黄骅市公安局不断将警力推向街面,持续加大巡逻防控力度和密度。日前,两名外地抢夺手机疑犯在巡逻查控民警面前露出马脚,落入法网。

黄骅市公安局特巡警大队民警在工作中得到信息,近期周边县市街面发生多起抢夺他人手机案件。民警通过多种渠道搜集到案发现场视频,发现几起案件均为同一伙人所为,且其中一人体貌特征明显。为预防此类案件在黄骅市发生,特巡警大队民警将疑犯体貌特征牢牢记在脑中,工作中增加了对可疑人员的盘查力度。

6月25日16时许,特巡警大队民警巡逻至市区信誉楼大街与文化路交叉口附近时,发现从一家手机店走出的两名男子与视频录像中的疑犯体貌特征相符,于是立即上前进行盘查。两名男子见到民警后惊慌逃跑,最终被民警控制并带回大队。

经审,两名男子对今年6月以来在孟村和盐山抢夺4部手机的不法事实供认不讳。目前,该案件已移交给孟村警方作进一步处理。

7月1日,得知自己的手机被追回后,盐山失主刘先生非常激动,专程驱车来到黄骅市公安局特巡警大队,将一面印有“神警雄风罪恶克星”的锦旗送至民警手中,表达对黄骅民警尽责尽职、快速破案的感激之情。



河北法制报记者 李永志 作

李某不服该判决,提起上诉。2014年3月21日,石家庄市中级人民法院作出二审民事裁定书,要求发回重审。经一审法院重审,2014年12月8日,石家庄市新华区人民法院作出判决:李某于判决生效之日起三十日内搬出,将讼争房产交于宋某。李某对判决再次提出上诉,但仍以败诉告终。

2016年8月10日,宋某申请法院强制执行。石家庄市新华区人民法院向李某发出执行通知书。对此,李某提出执行异议,但石家庄市新华区人民法院驳回了李某异议申请。李某又提出执行复议,再次被驳回。

■ 李某撤销宋某房产证诉求被驳回

李某不服判决,坚持认为房屋属于自己。于是,在应诉的同时主动维权。2014年1月7日,李某将石家庄市住房保障和房产管理局作为被告起诉至石家庄市新华区人民法院,要求撤销宋某的房产证。2014年3月20日,石家庄市新华区人民法院判决驳回李某诉讼请求。李某上诉至石家庄市中级人民法院,石家庄市中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

2014年11月,李某以宋某、某房地产开发公司作为被告,起诉至石家庄市新华区人民法院,要

求判定宋某与开发商签订的合同无效。2015年6月10日,石家庄市新华区人民法院判决驳回李某诉讼请求。李某上诉至石家庄市中级人民法院,2016年2月23日,石家庄市中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

■ 放弃主张讼争房产接受经济赔偿

多年诉累使李某身心俱疲,维权陷入困境。2017年,李某找到河北启疆律师事务所张少华、侯亚楠律师寻求帮助。张少华给出建议:放弃主张讼争房产,尽一切可能在房产开发商处获取相应赔偿。通过律师苦口婆心地释法明理,李某终于答应律师建议的诉讼请求。

2017年7月3日,李某将某房产开发公司起诉至石家庄市新华区人民法院,要求解除房屋买卖合同并赔偿损失。2019年6月15日,石家庄市新华区人民法院作出判决,支持李某请求。随后,某房产开发公司上诉至石家庄市中级人民法院。此案经审理,在石家庄市中级人民法院调解下,李某经多次与某房产开发公司协商,双方于2019年底最终达成和解。

律师说法:

记者联系了河北启疆律师事务所律师侯亚楠、张少华,他们就此案的案情和涉及的法律问题进

行了阐释。

侯亚楠律师介绍:此案是典型的房地产开发公司一房二卖。所谓一房二卖即:先后以两个买卖合同,将同一特定的房屋出卖给两个不同的买受人。

由于商品房交易行为比较复杂,最高人民法院在《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《司法解释》)中,专门针对房地产开发企业作为房屋出卖方的商品房买卖合同进行规范处理。

侯亚楠律师表示:找到正确的维权之路,是减少诉累、把损失降到最低的关键。此案涉及多个法律关键词:一房二卖、合理合法诉求、善意第三人、有效合同。

此案中,出卖人先后与两个不同的买受人宋某和宋某订立合同后,对后买受人宋某履行了合同义务,办理了房产过户登记手续。在该情形下,两个房屋买卖合同均具备了合同生效的要件,属有效合同。但因成立在后的合同已经履行完毕,该合同中的买受人宋某已实际取得房屋所有权。此时,前后两个买受人享有的请求权性质是不同的:后买受人宋某因其债权已得到满足,已经是该房屋的所有权人,故其享有的是该房屋所有权上产生的物权请求权。

前买受人李某即使已占有买卖标的物,因该房屋所有权已经过登记转移至后买受人宋某,故其对该房屋的占有失去法律上的基础,构成无权占有,应负返还房屋的义务。因此,李某在之前主张要回房屋的诉求没有得到支持。

依据有关法律规定,合同的标的物已经归他人所有,实际履行已不能,在该种情形下,没有强制实际履行问题。此时,合同上的债务转化为损害赔偿的债务。所以,李某对开发商的损害赔偿请求是合理诉求,得到法律支持。

张少华律师提醒广大市民:房屋买卖是涉及民生的大事,在签订购买协议后应尽快办理房产证。一旦合法权益受到侵害,要依法尽快找准维权方式,避免遭受更大损失和不必要的诉累。

一个敢偷 一个敢收 一辆被盗车揪出两个胆大之徒

河北法制报讯 (陈起艳)泊头市公安局7月6日透露,日前,该局经缜密侦查,破获一起盗销机动车案件,抓获盗窃和收赃的两名犯罪嫌疑人。

今年6月21日早上,泊头市公安局刑警大队接到市民侯先生报警,称其在6月20日20时左右将一辆黑色大众桑塔纳轿车停在车站南街家门口,21日早上其准备开车上班时发现车辆被盗。

接到报警后,泊头市公安局刑警大队民警迅速开展侦查。经过耐心细致地摸排,民警最终找到了该车的踪迹。当

天中午12时许,民警发现被盗车辆出现在泊头市泊富路,并沿路向东行驶。事不宜迟,泊头市公安局指挥中心迅速对嫌疑车辆出现地点附近的各警种派警,要求他们立即组织力量前往拦截。由于担心在车辆和人员密集地点对嫌疑车辆进行拦截容易激怒犯罪分子使其“狗急跳墙”,拦截民警发现嫌疑车辆之后紧追不舍四小时,待该车行驶至泊头市后河村附近的一条乡村小道后,迅速上前将被盗车辆拦截并将犯罪嫌疑人张某抓获。

经讯问,嫌疑人张某交代,他在泊头市经营一家废品收购站,这辆车是一个名叫胡某的人卖给自己的。根据这一线索,民警又将胡某抓获归案。胡某交待其6月21日凌晨在车站南街溜达时,发现一辆黑色轿车车门没关且车钥匙也在车上,就顺手将车盗走,后卖给张某,获利900元。经进一步讯问,胡某还供述19日晚在泊头市某步行街附近盗走一辆北斗星轿车。

目前,胡某和张某因盗窃、掩饰隐瞒犯罪所得被公安机关刑事拘留。案件正在进一步办理中。

交巡警寻踪觅迹抓“惯偷”

河北法制报讯 (苗文金)6月29日,邯郸市公安交巡警支队开发区三大队民警在丛台区东辛庄村内走访排查盗窃电瓶的犯罪嫌疑人行踪时,在一胡同内将其堵获。

6月20日早,开发区三大队民警接到植物园南区北门有电车电瓶被盗的警情,遂调取附近公共视频,经仔细排查发现

了犯罪嫌疑人的踪迹,便一路追踪。民警发现,嫌疑人沿着丛台路由西向东行驶至东辛庄后消失,线索中断。

6月20日至28日,民警多次对东辛庄村摸排线索。6月29日上午,民警再次到丛台区东辛庄村内摸排情况时,在村中一胡同内发现一男子与嫌疑人非常相像。正当民警准备上

前盘问时,该男子掉头就跑,被民警追上去当场抓获,缴获作案工具4把。

经讯问,该嫌疑人叫马某,供认曾在开发区3次盗窃电动车电瓶。经过核实,马某还是河南省网上追逃的嫌疑人。

目前,此案正在进一步审理中。

公告

运油车辆泄漏 民警紧急排险

河北法制报讯 (记者吴艳丽 通讯员伊敬超)7月8日,秦滨高速秦皇岛方向曹妃甸服务区入口处,一辆运载汽油的危险品运输车发生泄漏,高速交警曹妃甸大队民警成功处置,及时消除了安全隐患。

当日11时5分,一名司机报警称,其驾驶的运载汽油危险品运输车发生泄漏,需要紧急救助。民警接到警情指令后立即赶赴现场,发现该油罐车左后轮胎上方的罐体有液体流出,并伴有刺鼻的气味。

当时天气炎热,路面气温高达40摄氏度,周围停放不少车辆,且不断有车经过,

现场距对向服务区加油站仅40余米,距同向服务区加油站不足200米,一旦发生燃烧、爆炸,后果不堪设想。见此情况,副大队长赵振国立即组织人员对该车周围车辆进行疏导,划定警戒区域,同时调度指挥中心通知驻地消防、安检部门赶赴现场共同处置,并调度服务区加油站运油车进行倒罐转货。

经过3个多小时的努力,险情终于排除,路面恢复畅通。针对此次事件中存在的问题,高速交警曹妃甸大队启动深度调查,下一步将约谈涉事企业,督促企业切实落实安全检查各项措施和制度,消除各类安全隐患。

只因囊中羞涩

河北法制报讯 (李照君)6月28日,唐山市路北区人民法院审理了一起抢劫案,判处被告人刘某某、杨某某、何某、王某一年零十个月至一年零四个月不等有期徒刑,并处罚金一千元。

被告人刘某某等4人均为15至16岁的少年,关系很铁。2020年11月12日,4人一起上街游玩。看着街边琳琅满目的商品,刘某某深感囊中羞涩,遂对同行的3个朋友提出抢劫手机换钱的想法,3人均表示同意。后4人尾随被害人李某,借故将其拦下。刘某某使用甩棍恐吓并踢踹李某左腿,向李某索要手机及密码,李某因恐惧心理便将手机密码

解锁。刘某某作案时,杨某、何某、王某三人一直在旁协助。抢了手机后4人迅速逃离现场将手机卖掉,并将违法所得用于日常消费。

本案中,被告人刘某某因手中缺钱提出抢劫手机的想法,实属法律意识淡薄,同行三名被告人不是加以劝阻,而是加入其中,构成共同犯罪。四名被告人选中目标后,尾随并借故拦下被害人,使用暴力相威胁,取得手机,主观上有抢劫故意,客观上符合抢劫罪的特征,对被害人的人身、财产产生严重危害,完全符合抢劫罪的构成要件。据此,法院作出上述判决。目前该判决已经发生法律效力。

男子凌晨抢劫

河北法制报讯 (韩娜)男子沉迷网络直播,频繁刷礼物打赏散尽积蓄,囊中羞涩后还不罢手,居然深夜跑到医院持刀抢劫。唐山市公安局古冶分局循线追踪,迅速破获这起持刀抢劫案,将犯罪嫌疑人杨某抓获归案。

经审讯,犯罪嫌疑人杨某如实供述了其持刀抢劫的不法事实。而立之年的杨某在古冶区某工厂打工,平时喜欢在一些网络平台看直播刷礼物打赏主播,把积蓄花完后还不收手,竟想到要去获取不义之财。他先是买了一把水果刀,于7月2日凌晨冲进某医院急诊室抢劫了一部手机,结果在逃跑途中被赶来的医生拦住,便将手机扔下逃走。

目前,犯罪嫌疑人杨某已被古冶警方依法刑事拘留,案件正在进一步侦办中。

谎称帮办低保诈骗多名老人

嫌疑人被阜平警方抓获

为谋取非法利益,谎称可以帮助办理低保,诈骗多名老年人钱财。近日,阜平县公安局经缜密侦查,成功将诈骗犯罪嫌疑人张某抓获,侦破诈骗案件7起。

2020年6月份以来,阜平县城及周边村镇陆续发生多起老年人被骗钱财案件。城关刑警中队及时立案侦查。

目前,犯罪嫌疑人张某已被刑事拘留。冯志红 李永进

容城警方连续抓获两名在逃人员

政法队伍教育整顿开展以来,容城县公安局以“我为群众办实事”实践活动为抓手,深入开展“燕赵一砺剑铸盾2021”专项活动,加大对涉案在逃人员的抓捕力度。近日,民警连续抓获两名在逃人员。

刑警一中队牺牲休息时间,强化线索梳理、摸排、有效

信息研判,于6月6日晚,在北京警方的协助下,成功将以承包工程建设为名诈骗80万元的李某抓获。6月4日,贾光乡派出所收到安新警方协查通知后,迅速开展摸排走访,取消周六日休息,经过两天一夜连续蹲守,成功将藏匿于贾光乡的电信诈骗嫌疑人徐某抓获。冯志红 孔扬