【律师说房】

本栏目由
法舟律师事务所提供支持

房屋未过户 被法院查封拍卖怎么办？

现实中，我们也会碰上购房者在支付购房款后，因为种种原因没有办理房产证，致使已购房屋被法院查封、拍卖的情况。一般这种情况下，出卖方对外所欠付的款项金额较大，已无力偿还，甚至有些作为出卖人的开发商早已破产或跑路。那么一旦遇到房产被查封、拍卖，购房者如何才能保障自身权益最大化，是他们最关心的问题。

【案例】

2013 年 9 月 21 日，万某某与康某某等三人在房产中介公司居间下签订《二手房买卖合同》，约定万某某以人民币 126 万元的价格购买康某某等三人位于本市某区山水西路 xxx 弄 xxx 号 xxx 室的动迁安置房屋（以下简称涉案房屋），签订合同当日支付房屋价款 120 万元，并约定双方待涉案房屋满足过户条件后办理涉案房屋的过户手续，房屋过户时再支付其余 6 万元。之后，万某某根据约定支付了购房款 120 万元。康某某等按约于 2014 年 5 月将涉案房屋交付给了万某某。2015 年 10 月，万某某了解到涉案房屋所属小区的其他业主陆续办理了产权证，故与康某某等协商办理过户事宜，康某某等人表示产证系分批办理，其产证还未办出。2016 年 2 月，万某某经查询发现，涉案房屋已因与第三人方先生损害公司利益责任纠纷一案而被查封，该案已进入执行拍卖阶段。万某某遂向法院提出执行异议申请，但被法院裁定驳回。后万某某又向法院提起执行异议之诉。法院对案件作出判决：立即停止对山水西路 xxx 弄 xxx 号 xxx 室房屋的执行。

法院认为：康某某等将涉案房屋出售给万某某并签订《二手房买卖合同》，并未违反法律、法规的强制性效力性规定，且该出售行为发生在涉案房屋被正式查封之前，本案中亦无证据证明涉案房屋买卖合同存在法律所规定的合同无效的情形，故认定该合同真实、合法、有效，应当受到法律的保护。

江苏法舟律师事务所对房屋被查封、拍卖情形下的法律后果分析如下：

1、未过户的房屋，法院是否可以查封？

根据《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第 25 条第 1 款规定，二手房没有过户到买房者名下，那么法院可以查封房屋。但是根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第 28 条规定，买房者符合条件的，可以据此排除法院执行：一是在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；二是所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；三是已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。

2、本案中万某某主张排除查封和拍卖的请求为何得到支持？

万某某于 2014 年 5 月即取得了涉案房屋的房地产权证原件及钥匙，并且一直出租使用，可认定为已实际占有、使用涉案房屋，且其实际占有的时间发生于涉案房屋被正式查封前；再次，万某某与康某某等未能完成过户的原因在于涉案房屋已被法院查封、安置房房产证无法办理、无法过户至万某某名下，故万某某对此没有过错；最后，虽万某某在涉案房屋被正式查封之前尚有 6 万元的购房尾款未支付，但万某某未支付的原因在于涉案房屋被法院查封、其无法办理涉案房屋产权证，致使万某某无法支付剩余房款，万某某对此亦没有过错。因此，万某某要求执行过程中对涉案房屋解除查封，不予拍卖应得到法院的支持。

张虎律师提醒购房者：如果遇到购买房屋未办理过户被法院查封、扣押，应及时咨询律师并保留好相关证据，积极行使自己的诉讼权利，通过向法院提出执行异议和执行异议诉讼维护自身合法权益，避免更大的损失。

（小维）