

新买的房子被查封了怎么办？

法援故事



吴先生去年初通过中介买了一套房，当时上家庄女士已经拿到了产权证，但因为这套房屋是动迁安置房，在产权证上注明3年内不得转让、抵押，所以只是网签了买卖合同，约定等这套房屋可转让时，再重新签合同，并办理产权过户手续。

签约后，吴先生依约支付了房款，庄女士也将这套房屋交付给了吴先生，还去公证处办理了委托手续，约定由庄女士委托吴先生的父亲办理签订房屋买卖合同、房屋过户等相关事项。前段期间，这套房屋可以上市交易了，于是吴先生的父亲作为庄女士的代理人与吴先生按房地产交易中心的要求，重新签订了与之前的合同内容基本一致的合同，约定了办理交易过户的期限。但当吴先生去办理相应的手续时，发现这套房屋已经被法院查封，导致无法过户。经调查得知，在他签订了

新的合同后不久，庄女士竟然和梁女士有了一起民间借贷的官司，梁女士以庄女士在前不久借了她100万元，未还款为由提起诉讼，该案以双方调解结案，庄女士返还梁女士借款本息等。

诉讼期间，梁女士申请对登记在庄女士名下已售给吴先生的这套房屋进行财产保全，之后，还向法院申请强制执行双方达成的民事调解书。了解了这些情况后，吴先生向梁女士申请执行的法院，对查封登记在庄女士名下这套房屋提出书面异议，要求中止该案中对这套房屋

的执行。

本案中，在法院查封前，吴先生已与庄女士签订了购买这套房屋 的合同，并按照约定的期限全额支付相应的房款，且实际已占有这套房屋。因不能归责于吴先生的原因，即动迁安置房的限售政策，导致这套房屋未能过户登记至吴先生名下。在能够办理交易过户手续之际，双方再次签订了合同，吴先生也及时申请办理房屋产权过户登记。依据上述规定，吴先生对这套房屋享有的权益足以排除法院对这套房屋的执行措施，所提出异议的理由成立。

案外人对执行标的提出的异议，经审查，案外人对执行标的享有足以排除强制执行的权益的，裁定中止执行。吴先生要求中止该案中对房屋的执行，应得到法院支持。法院采纳了我方的观点，出具执行裁定书，中止对这套房屋的执行。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



你讲我评

桂女士和邢先生早在多年前就离婚了，两人共生育两个女儿，目前都在澳洲生活。一天邢先生突感身体不适，打电话向前妻桂女士求救，桂女士顾及旧情立刻赶去邢先生家，并陪他去医院。经过医生诊断，邢先生的心脏病非常严重，需要住院治疗。就这样，桂女士不辞辛苦地照料前夫，出院后将他接到了自己家照顾。邢先生在前妻家一住就是近十年。

这次桂女士以前夫搅乱了她的生活为由，要求他赶快搬出去，可前夫不肯，无奈之下，桂女士找到我们希望解决问题。调解现场，桂女士声称前夫实在太“作”了，一会说桂女士卷走了他的钱，一会又在半夜三更敲桂女士的房门。受不了前夫折腾的桂女士，后悔当初不该收留前夫，前夫不仅搅得桂女士每天晚上精神紧张，睡不好觉，而且也让邻居、居委会都吃不消，甚至好几次惊动了派出所。前夫解释说，自己并非有意那么做，可能是长期吃药造成神志不清，很后悔当年与桂女士离婚，要求复婚，并称当年离婚都是妹妹的主意，目的是到澳洲重组家庭定居。离婚后，邢先生去了澳洲一段时间，可实在不适应那里的生活，又回到了上海，也向桂女士表达过想复婚的想法。

桂女士告诉我，她不后悔离婚。前夫曾沉迷赌博，不管家事，甚至为了赌博，弄坏了身体。那时她就想离婚，前夫为了出国，提出离婚正好给了她解脱的机会。

感情的事不能勉强，桂女士既然不愿意复婚，就应该尊重她的意愿。但让身体不好的前夫一人居住，桂女士是否放心？桂女士坦言虽然同情前夫，可受不了这种痛苦的“同居”，她和女儿商量过了，希望前夫要么住回户口所在地，或者去养老院，费用由女儿承担。

前夫目前的户口在宝山区的一套房子内，这套房子原是母亲的，多年前，远在澳洲的小妹妹瞒着家里人，让母亲将房子赠与给了自己。如今妹妹已将房子出租了出去，造成前夫虽然有户口，却无法入住的现状。

养老院前夫不想去，又无其他住处，前妻也不愿意收留他。造成如此僵局，我不得不批评前夫几句，首先不懂法律，婚姻法规定，婚姻自由，他人不得干预，离婚这么大的事，自己都把握不住，凭怙妹妹指使；其次，妹妹让他去澳洲，他就听其摆布，根本没有好好为自己的人生打算和规划过；再次，前妻收留他是情份，不是义务，应该珍惜这份情意，而不是折磨前妻。至于宝山的房子，建议他咨询一下，看妹妹是否有权独占此房，以

维护自己的合法权益。

前夫接受了我的批评。我设身处地地为他分析未来去处，前妻家不应该再住下去了。而他现在身体不好，需要人照顾，独居只会徒增风险，以后还是会向前妻求助，打扰她的生活，前妻毕竟也是年过七旬的老人了，所以宝山的房子即使能够住也不适合。我提议前夫可以选择有医保的养老院，这样起居、看病都能够得到妥善安排，桂女士也可以常去陪陪前夫，费用让女儿补贴。

前夫和桂女士都接受了我的提议。调解不久后，我从桂女士处得知，前夫已经住进了养老院，正在慢慢适应中，而她自己 also 过上了平静的生活，精神焕发起来。

人民调解员 苒碣

【律师点评】

邢先生因听信妹妹的话与前妻桂女士离婚，可真的离婚后，又后悔，想要复婚，由此引发了这一系列纠纷。柏阿姨晓之以理，动之以情，最终解决了矛盾，让邢先生之后的生活有了保障，同时前妻桂女士也开始了自己的新生活。

这里我们谈一下有关复婚的法律知识。《婚姻法》规定，离婚后，男女双方自愿恢复夫妻关系的，必须到婚姻登记机关进行复婚登记。现实生活中经常出现因小事情就闹离婚的男、女双方，在离婚后，又发现彼此的优点，再次共同生活在一起，但却因为各种原因并没有去办理结婚登记手续。

《婚姻登记条例》规定，内地居民结婚，男女双方应当共同到一方当事人常住户口所在地的婚姻登记机关办理结婚登记。中国公民同外国人在中国内地结婚的，内地居民同香港居民、澳门居民、台湾居民、华侨在中国内地结婚的，男女双方应当共同到内地居民常住户口所在地的婚姻登记机关办理结婚登记。因此，对于离婚后，未办理恢复结婚的登记手续而又共同居住生活，可以说法律是不承认其婚姻效力的，这类男、女双方就只是同居关系，不是夫妻关系。复婚是指离了婚的男女重新和好，再次登记结婚，恢复夫妻关系，没有登记结婚的，复婚一说则不成立。这种同居关系将产生的法律后果包括：一是法律上不承认他们之间的关系是合法的婚姻关系。二是由于未办理复婚手续，相互之间没有按法定继承继承对方遗产的权利和相互扶养的义务。

因此想要复婚的前夫妻们，一定要办理结婚登记手续，否则就不能以夫妻的名义来要求对方承担责任，也没权利按法定继承继承对方的遗产。

蔡瑜 律师



律师手记

任先生没想到会与自己多年的朋友龚先生对簿公堂。任先生是个生意人，几年前因生意周转，需要资金，为了获取贷款，就将自己的房屋名义上出售给了老朋友龚先生。当时为了保险，任先生还和龚先生签订了《协议书》，约定了贷款由任先生还，买卖只是为了以龚先生的名义贷款，银行贷款归任先生所有，未经任先生同意，龚先生不能随意处理房屋，也无权取得房屋的所有权。

之后，任先生如约取得了贷款，每月也按时向银行偿还贷款。后来银行贷款还的差不多了，房价也涨了不少，任先生打算把这套房子卖了，在其他地方做投资。任先生为了顺利出售房屋，还与龚先生另行签订了一份《补充协

议》，写明龚先生同意将房屋返还给任先生，方式为由任先生办理这套房屋出售事宜，龚先生无条件配合，售房款归任先生，任先生向龚先生支付一定金额的补偿。按理说协议都签好了，而且内容相对也比较清楚，应该不会有什么问题。但在这套房屋出售时，出了一点小状况、小误会，下家将龚先生告上了法庭，经审理，法院判决双方继续履行已签订的《上海市房地产买卖合同》，下家付了房款。

可当任先生要求龚先生返还收到的售房款时，却屡遭龚先生的推拖。这样，任先生就找到了我们，我们作为任先生的代理人，根据案件情况，整理了起诉材料，并撰写了起诉状等，要求龚先生向任先生返还这套房屋的售房款。

庭审中，我们提供了双方签订的《协议书》、《补充协议》等证据，形成了完整的证据链，足以证

明任先生所述情况的真实性。我们还提出，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。本案中，任先生之前虽将房屋出售给龚先生，但并不是真实的买卖，而是为了取得银行贷款，之后任先生依约还款；在任先生有了售房意愿后，也与龚先生签订的《补充协议》，再次明确了双方的权利义务，确定售房款归任先生所有。因此原告任先生的诉讼请求于法有据。

看到我们提供的证据，以及在庭审中的据理力争，最终龚先生愿意与任先生协商解决此事，两位多年的好友握手言和。双方在法院的主持下达成了调解协议，任先生如愿取得了售房款。

黄华明 律师

新民法谭微信改版元旦成功上线



线上线下

本报讯（记者 孙云）你参加新民法谭元旦特别企划的“警察玩偶总动员”大抽奖了吗？如果你遗憾错过了，赶紧点击文末二维码，不要错过新民法谭的下一个重要时刻！

岁末年初，新民法谭微信与上海市公安局和各分局合作，推出一组体现上海警察公

共关系发展成果的特别报道，并发布了一款《萌警新年测大运》游戏。阅读这组报道和参加游戏成为新民法谭粉丝在元旦假期中的一件乐事，不少读者守着手机和闹钟，专门等着时钟敲过零点，只待参加游戏的抽奖机会“复活”，便立即打开

微信，与新民法谭“亲密接触”。

参加游戏的粉丝中，有大约1/4获得了限量版警察玩偶，每一件都又萌又有爱。这几天，礼品正在陆续发送中，中奖的粉丝们，欢迎与我们分享你收到礼物的喜悦以及对新年的祝福和期许哦！



更多精彩内容，请关注新民晚报
法治类微信公众账号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

小儿媳要继承小儿子遗产

韩阿婆和老伴结婚都五十多年了，几年前，在孩子们的张罗下，还办了他们的金婚庆典，老两口儿子孙满堂，晚年生活过的是有滋有味。本来老夫夫妻俩和小儿子住在一起，家里人都都说好，由小儿子给老两口养老送终，老夫夫妻俩名下的房子就留给儿子，为此，韩阿婆和老伴还给小儿子写了一份遗嘱，写明在他们两人百年后，房子由小儿子继承。

可前年年底，小儿子突发疾病过世，老两口是白发人送

黑发人，伤心欲绝。半年后，老伴也因病过世了。面对两位至亲的离去，韩阿婆几乎天天以泪洗面，很长时间都无法从丧夫和丧子之痛中走出来。更让韩阿婆伤心的是，在老伴丧事办完没多久，小儿子走了还不到一年，小儿媳就和韩阿婆谈要继承小儿子遗产的事，还说韩阿婆和老伴名下的房子是由小儿子继承的，她作为配偶也是有一半的，现在既然小儿子走了，她就不要房子了，只要韩阿婆给她钱就可以了。听了小

儿媳这样说，韩阿婆气不打一处来，自己还在世，她就想来分房子，没门。可是见小儿媳说的头头是道，还说如果韩阿婆不同意，她就去打官司。为此，韩阿婆在女儿的陪同下，来到律师事务所咨询。

听了韩阿婆的讲述后，康恺律师对她遇到的问题进行了法律分析，并结合《继承法》的规定，提供了相应的法律意见。最后，康恺律师表示，若以后韩阿婆有需要，将为她提供免费法律服务。 本报记者 江跃中