房屋产权有抵押仍挂牌销售

房东拿进首付款“人间蒸发”

明知房产有抵押还轻信房东承诺并交了首付,不料从此房东“人间蒸发”。日前,徐汇区法院在审理一起房屋买卖纠纷中,依法判决房东支付相关违约金。

明知房产有抵押还是签了合同

2009年年底,李先生看中了位于徐汇区大木桥路的一套房屋,经过协商双方约定成交价格为386万元。当年12月11日,李先生按约准备与房主孙小姐签订买卖合同,突然他发现该套房屋上设有两个抵押,一个银行抵押和一个私人抵押。这一下子让李先生不知如何是好。看到李先生在犹豫,孙小姐承诺,下月月底之前将会撤销抵押帮助过户,看房看得身心俱疲的李先生实在看不动了,于是他相信了孙小姐的承诺,当天就签订了合同。

房主音讯全无购房人意识到受骗

老实的李先生对孙小姐的话没有半点怀疑,12月14日和22日,他分两次支付了购房首付款总计128万元。次年1月5日,孙小姐将房屋的钥匙给李先生。感觉银行的贷款也没问题,于是他就装修入住了。可是,事情并没有像李先生想的这么顺利,孙小姐迟迟没有撤销房屋的抵押,这导致他的贷款也一直办不下来。李先生一直催促孙小姐尽快撤销房屋抵押,却没有任何结果。直到2010年3月,孙小姐再也联系不到了。恍然大悟的李先生这才意识到自己受骗了,于是将孙小姐告上法院。

是非房屋存在多项司法限制

法庭上,李先生要求孙小姐继续履行房屋买卖合同,协助他办理完毕房屋产证过户手续,并支付违约金15万元和房贷成本上升的经济损失10万元。

庭审中,两个债权人作为第三人参加了诉讼,孙小姐经过法院公告送达并未到庭参加诉讼。法院在审理中发现,孙小姐共欠款80余万元,该套房屋除了两项抵押之外还有两项司法限制(轮候查封)。李先生与第三人也未能达成任何协议。法院认为,李先生在明知该套房屋存在多项权利限制的情况下,仍坚持继续履行买卖合同、办理过户手续的主张,则有悖于事实及法律规定。由于他坚持孙小姐要履行合同,法院依照《合同法》相关规定判决被告十日内支付原告相应违约金,驳回了原告其他诉讼请求。

通讯员 **马超** 本报记者 **袁玮**

【法官说法】

根据《担保法》的规定:抵押人转让已办理登记的抵押物的,应通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况。抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的,转让行为无效。这个规定的意思也就是售房者已将该房产抵押给第三方,在转让该房产时,并未通知第三方或未告知购房者此房已设定抵押,那么转让行为无效。只有在抵押登记注销或抵押权人同意的情况下,房产方可买卖。本案争议房屋存在多项权利限制,在上述限制未被解除之前,房屋的所有权无论从法律上还是事实上都无法进行任何变更。

原告在本案中要求继续履行买卖合同而未提出终止合同等其他主张,所以法院对于原告已付的购房款在案中并没有判处。法官提醒广大购房者如果产证上出现异常,签署合同时务必谨慎。

吸毒致幻舞刀挥拳一死一伤

多名肇事者被宝山检察机关批捕

本报讯(通讯员 罗涛 记者 江跃中)宝山区检察院近日连续受理两起吸毒致幻的人身伤害案件,其中一起造成了被害人死亡的严重后果,另一起致人轻微伤。

今年4月3日深夜11时至次日凌晨6时许,犯罪嫌疑人高某在本区月浦镇某宾馆房间内吸食“冰毒”后产生幻觉,无端指责被害人王某伙同他人诱使其女友吸食毒品。其间,高某伙同在场的犯罪嫌疑人吴某持折叠刀等凶器多次刺戳、殴打王某,致王某颅脑损伤而死亡。经检验证实,高某血样中检出甲基苯丙胺(冰毒)成分。同时,经有关部门鉴定,犯罪嫌疑人高某患有精神活性物质所致精神障碍,案发时处于发病期。

而在另一起案件中,犯罪嫌疑人盛某于今年4月19日晚在被害人徐某(女)暂住处吸食冰毒后产生幻觉,对一起吸毒的徐某及两名女性予以看管拘禁,其间盛某殴打3人,并扬言要将徐某从楼上扔下去。后被害人徐某乘其不备逃脱,另外两名被害人则于当日下午5时被接警赶至的宝山公安分局民警解救。经鉴定伤势,徐某等人皆构成轻微伤。经毒品尿检报告证实,被告人盛某及3名被害人甲基苯丙胺(冰毒)检测呈阳性。

目前,检察机关已对盛某以非法拘禁罪提起公诉,该案中的被害人徐某也因容留他人吸毒被送上法庭。而高某、吴某故意杀人一案,检察机关已对高某、吴某批准逮捕。

莽汉酒后拳打脚踢打死妻子

犯罪嫌疑人华某被提起公诉

本报讯(通讯员 徐丹 李鉴振 记者 郭剑烽)与朋友喝酒至凌晨回家后,华某因琐事与妻子争吵。借着酒劲,华某对妻子拳脚相加,致使妻子重伤,送医院抢救无效死亡。日前,嘉定区检察院以故意伤害罪对犯罪嫌疑人华某提起公诉。

今年盛夏的一个晚上,华某找了几个朋友,一起来到暂住地附近的一家龙虾馆喝酒。一行人边喝边聊,几瓶啤酒下肚仍觉得不过瘾,华某又点了四五瓶黄酒,一直到凌晨才回到家中。

华某与妻子王某结婚八年,育有一子。这天凌晨华某喝完酒回家,发现妻儿还没到家。原来,王某在帮着丈夫打理看管洗车摊,每天都工作到深夜。儿子则跟着母亲一起。过了一会儿,母子二人终于拖着疲惫的身躯回到家中,却发现华某一身酒气站在屋内,自是气不打一处来。因为不满丈夫花钱大手大脚,王某对华某抱怨了几句,却不料满身酒气的华某对她拳脚相加,甚至用皮带抽打。

争吵声把邻居们从睡梦中惊醒。当警察和救护车赶到时,王某已倒在一旁,动弹不得。看到警察和医生,华某才意识到自己闯下大祸。妻子王某终因伤势过重,抢救无效死亡。

得知妻子死亡的消息,华某抱着儿子哭了起来。儿子还那么小,却因为他的酒后蛮横,失去了最挚爱的母亲。对自己的鲁莽行为,华某悔恨不已。