维权时刻

责任编辑:周 旭
微博:
t.xinmin.cn/axinran
邮箱:evazhou0325
@163.com
热线电话:
62791234-452

业委会『越权』起诉被驳回

福州市某业委会请求房管部门履行责令开发建设单位拨付住宅专项维修金,并按每日3‰追缴滞纳金,房管部门建议业委会通过法律途径解决。业委会以房管部门不履行法定职责为由提起行政诉讼。该案历经一审、二审后,当事人申请再审。近日,福建省高院驳回业委会的再审申请。

专项维修资金的筹集应由全体业主共同决定,且业主委员会在未经业主大会授权时,并不具有该项职责。本案中,业委会未向法院提交业主大会授权证明,未取得业主大会授权,以自己的名义提起行政诉讼,显然超出了物业管理的职责范围。

摘编自《福州日报》

买房未办理过户手续 房产证被卖家挂失补办重新抵押

新业主状告房管局被驳回

原本以为手握对方房产证可以高枕无忧,不料卖家补办了房产证,还办理了抵押。买家一怒将房管局告上法庭,近日,广州市增城区法院驳回了这名买家的起诉。

手握房产证也不保险

据了解,2013年5月,阿丽从阿钟(均为化名)手上购买了一套增城锦绣御景国际的房屋,双方签订了《房地产买卖合同》,阿丽如约支付了全部购房款。由于该房产已抵押给广州(楼盘)农村商业银行股份有限公司增城支行,阿钟未及时涂销抵押,因此当时双方未办理过户手续,阿丽只是搬进去居住。天生谨慎的阿丽要求阿钟及时办理,出于保险起见,她将阿钟的购房合同、房产证等相关原件拿来自己保管。

事后,阿丽继续要求阿钟办理过户手续,阿钟一直以各种理由推脱。阿丽心想反正房产证在自己手里,量阿钟也耍不出什么花样。2014年7月,感觉不对的阿丽经过查询才得知,阿钟在她不知情的情况下,以欺诈手段将原房产证挂失,重新办理了新的房产证,并以新的房产证向银行做了抵押借款。

房管局补发新证有错吗?

此消息犹如晴天霹雳,愤怒的阿丽将国土房管局告上了法庭。阿丽认为,根据法律规定,房屋权属证书遗失的,权利人应当及时登报声明作废,并向登记机关申请补发,由登记机关作出补发公告,经法定期限公示无异议的,予以补发。但房管局在给阿钟办理补发新的房产证手续时,未尽到严格审查义务,属于违法的具体行政行为。

增城市国土房管局答辩认为,涉案房子的后一个产权证是根据阿钟的申请并依照房地产权登记的法律法规的规定,由前一个遗失补办而来,是未改变登记内容的遗失补发权属证书行为。虽然阿丽认为其于2013年5月22日与阿钟签订了房地产买卖合同,但其同时承认与阿钟并未办理过户手续,即阿丽从未取得涉案房产的物权。

房管局还认为,新证补发行为认定事实清楚,证据确凿。2013年8月20日,阿钟向房管局申请挂失涉案房屋的房地产权证,同年9月6日,在当地报纸刊登了遗失声明。2013年10月10日,阿钟向房管局申请补办涉案房屋的房地产权证。2014年2月7日,房管局向阿钟补发新证。

房管局无错法院驳回起诉

法院经审理认为,阿丽起诉要求撤销房管局于2014年2月7日发放的涉案新的房地产权证,该证的颁发是旧证的补发登记产生的行为,而不属于新的登记行为。《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》第二条第二款规定,“房屋登记机构作出未改变登记内容的换发、补发权属证书、登记证明或者更新登记簿的行为,公民、法人或者其他组织不服提起行政诉讼的,人民法院不予受理。”房管局向阿钟发放后一个房地产权证属于补发行为,阿丽对此提起诉讼,人民法院应不予受理,已经受理的,应当裁定驳回起诉。因此,依法驳回起诉。

法官提醒广大市民,在购房之前,应先行了解房屋权属状况,也可以要求卖家打印相应的证明。签订买房合同后,应尽快办理过户登记。如果遇到案例中的情况,买家可提起民事诉讼,要求卖家办理过户,否则要求对方承担违约责任。

摘编自《信息时报》