

# 买了查封房怎么办?

如果购房合同已备案,购房人可向法院申请解封。

买房前一定要查明房屋权属,最怕的就是买到查封房或陷入产权不清的纠纷之中。否则,这种噩梦可能持续数年。如本文中的主人公孔先生,两度遭遇查封房。

现在还不是你的……



## 「起因」

### 买102房得2012,102是查封房

#### 镜头一:住了两年方知房屋早被查封

2002年,孔先生看中了北京市海淀区某小区的一套房产,于5月19日和开发商签订了商品房买卖合同,购买了该小区11号楼2单元的102号房屋。由于是现房,合同签订当日,开发商就交付了房产。合同上约定的102号房是一套位于一楼的房

屋,当时的门牌号及开发商交付的也是一楼的102号房屋。而实际上,该房屋的正式门牌号是2012号,孔先生并不知情,一直被蒙在鼓里。

在新房子里安稳地住了两年后,2004年10月,孔先生到海淀区建委交易大厅办理102号房屋的产权。工作人员查询后告诉他,102号房屋已经被法院查封了,不能办理产权。

#### 律师指点:调查查封的实际情况

购房人遇到此类情况时,需要调查房屋被查封的实际情况。

买卖前房屋已被查封的,购房买卖合同就是无效的。根据《合同法》的规定,因该合同取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应

当赔偿对方因此所受到的损失,双方都有过错的,应当各自承担相应的责任。购房人如果遇到这种情况,可以通过调房、购买被拍卖的房屋或者要求出售人赔偿来解决。

如果房屋是在买卖后被查封的,购房人就需要查询:该房屋是否办理了商品房预售合同登记备案手续,或者商品房预售登记,或者开发商是否办理了房屋权属初始登记。如果已经办理,那么,法院的查封就是违法的,购房人可以持相关证明向法院申请查封异议,请求法院予以解封。

## 「波折」

### 变更合同房号,再遇查封房

#### 镜头二:交涉1年多,变更合同房号

孔先生调查后得知,该房屋是在他购买以后才被法院查封的。于是,经过和开发商及法院的多次交涉后,该房屋被解封了。可是,当他再次去办理产权证时,却得知自己原来一直居住的是2012号房屋,102号房另有其屋,且使用权已经被开发商出售了,有他人居住。

孔先生再找到开发商,想让开发商更改合同上的房屋号,重新去办理2012号房屋的产权证。

交涉了1年多,今年2月,开发商同意将商品房买卖合同中买受人所购房屋的102号变更成2012号。但是,就在他满怀希望第三次去办理房产证时,又被泼了一盆冷水:房屋权属交易部门告诉他,因为开发商拖欠银行借款,2012号房屋早在2004年12月6日已被丰台区人民法院查封。

#### 律师指点:变更合同房号前应查明房屋权属

法院查封房屋后,有的卖房

人仍然会将其违法出售。购房者买到这种房屋后,房管局不能为其办理产权过户手续。

而买房人已将房款交付给卖房人,追回房款就很困难了。

所以,在购房前,务必要查明房屋的权属。

本案中,孔先生虽然是变更了合同房号,但也需要事先看清楚该房屋的权属情况。遗憾的是,孔先生并没有去查询,从而又陷入了另一套查封房的困境。

和开发商沟通时保存证据发现2012号房屋被查封后,孔先生

应当先调查是什么原因被查封,这可以去查封该房屋的法院向执行法官了解真实情况,同时,和开发商沟通如何妥善解封。

在沟通中,一要注意对事实进行客观调查,包括到房屋权属部门调查权属、到法院查清查封的事实;二要在交涉过程中保存证据,防止日后出现纠纷时无据。在交涉中,每取得一步进展,最好都签订书面备忘录,由开发商签字盖章。协商后,和开发商签订协议前,一定要仔细阅读协议的内容,必要时请律师帮助审查。因为一般协议都是由开发商起草,如果开发商在协议中隐藏了不平等或不公平的条款,普通购房者是很难发现的。

## 贴士

购房前,应该审查房屋的权属。律师建议可按如下的步骤审查。

第一步:查询有没有之前被开发商出售。

可以到房屋所在地建委房屋权属档案科查询有无该房的商品房买卖合同备案。

第二步:查询该房屋有无被抵押或查封等情况。这也需要到档案科调查。

第三步:到实地考察房屋的状况,如是否有人居住,房屋质量是否存在问题,是否有其他不良情况存在等。

## 「结果」

### 4年纠纷未决,向法院提起诉讼

#### 镜头三:开发商负债累累,买家要求赔偿难

孔先生在这套房产上已经耗费了4年多时间,现在还是陷入了产权不清的纠纷。如今,开发商负债累累,还上了法院公布的拒执名单,孔先生要求其两倍的金钱赔偿看来是难上加难。

这次,孔先生想到了请律师,

通过法律的手段来解决。

当年11月中旬,他向海淀区人民法院提起诉讼,要求开发商协助其办理2012号房屋的产权证,并承担逾期协助办理产权证的违约金。该案近日即将开庭。

#### 律师指点:建议迅速办理102号房屋的产权证

孔先生认为,现在他居住的

2012号房屋也是一层的,并且已经住了4年,方便居住。而102号房屋已有他人居住了,并且那人向开发商交纳了房款,再将他赶出来,会给他增添麻烦。

因此,他选择了要求开发商协助办理2012号房屋的产权证。

事实上,对孔先生来说,最好

的做法是马上和开发商协商,办理102号房屋的产权证。因为原来购房合同中约定的是102号房屋,合同中的房屋号变更后,并没有进行备案的变更。首先,开发商后来将该房屋的使用权出卖,并不能影响购买该房屋所有权的孔先生办理产权证。其次,102号房屋现在已经被法院解封了,办理产权证的可能性比较大。相反,如果是办理2012号房屋的产权证,孔先生就需要和法院、债权人银行及开发商协商,难度将大大增加。

(据新华网)