

法拍房也能“带押过户”?

崇川法院助执行案申请人成功领到房产证



法苑天地

晚报讯 3月30日,中国自然资源部、中国银保监会发布了《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》,全面推广“带押过户”。

何为“带押过户”?根据《民法典》规定,已经抵押的不动产买卖转移时,不需要提前归还旧贷款、注销抵押权,即可完成过户、再次抵押和发放新贷款等手续,实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接。记者昨天了解到,去年崇川法院就已在司法拍卖中成功试水“带押过户”,推动一起5年陈案有效解决,保障了申请人的合法权益。

2016年,中堂公司(化名)因经营需要向李女士借款1000万元,约定半年后归还本金及利息。因中堂公司

未如期归还借款,李女士起诉至崇川法院,并在诉讼中保全了中堂公司名下的一处不动产。判决生效后,中堂公司拒不履行判决义务,李女士向法院申请强制执行。

执行中,承办法官决定对保全房产进行司法拍卖,但新问题随之而来——该房产此前已被抵押,抵押权人对其拥有40余万元的抵押权。按照以往的做法,不动产拍卖后,需要注销全部抵押权、解除全部查封,才能过户给买受人或申请执行人。但崇川法院多方查找,均联系不上抵押权人。在抵押权人不露面的情况下,如果贸然解除抵押,抵押权人的权利就无法得到保障,即便李女士将抵押金额汇至法院,也将导致无法出账成为积压案款。

怎么处理才能有效保障李女士及抵押权人的权利?《民法典》第406条规定,“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产……抵押财产转让,抵

押权不受影响。”2022年11月,江苏省自然资源厅会同省地方金融监管局、中国人民银行南京分行、省银保监局联合印发的《关于在全省推行“带押过户”提升不动产登记与金融便民利企服务水平通知》,也让法拍房“带押过户”有了可供操作的规则遵循。基于此,崇川法院打开思路,强制执行被执行人名下设有抵押权的房产。

在法院裁定拍卖中堂公司房产后,这套评估价近千万元的房产历经一拍、二拍,均未能成交。为了减少损失,李女士决定以流拍价接受上述房产抵债。在裁定“带押过户”前,承办法官特别告知了李女士不动产上设置抵押权的基本情况以及后续抵押权人可能出现并提出实现抵押权的情形,李女士表示知晓。

此后,崇川法院将案涉房产在不解除抵押权的情况下裁定过户给李女士。不久,李女士就领到了房产证。

通讯员陈江涛 记者王玮丽

车场捡到万元现金 多方接力物归原主

晚报讯 昨天上午,家住通州三余的市民吴女士带着老伴儿来到五一一路公交停车场营运服务科,代表全家向日前帮助她寻回失物的公交车队长表示感谢,并激动地送上感谢红包,但被车队长婉拒。

据吴女士介绍,3月30日上午,她乘坐805路公交车前往市区办事,到达校西停车场转乘时不小心将随身携带的钱包落在了场地上,钱包内不仅有身份证、银行卡,还有14000元现金。起初,她和老伴儿都未发现,直到上午10点多突然接到民警电话,这才发现自己的钱包丢了,惊出一身冷汗。

原来,吴女士离开校西

停车场后,钱包很快就被一名同样候车的乘客发现,这名乘客没有将钱包据为己有,而是主动上交至校西停车场东门保安处,保安随即将钱包送至车队长许峰处。在清点过程中,众人发现里面有一张吴女士的身份证,考虑到吴女士丢失了这么多钱肯定非常着急,所以立即拨打了110求助,并于之后将钱包交给了前来了解情况的民警。

当天中午,吴女士按照民警的指示赶到钟秀派出所,领取了自己的钱包。当得知是公交车队长帮忙报警并上交了钱包,感激不已的吴女士便萌生了要到公交公司亲自对许队长表示感谢的想法,这才有了刚刚开始的一幕。

通讯员严晓彬 记者俞慧娟

法院提醒:“带押过户”有风险

“ 相关新闻

“带押过户”为二手房交易提供了一个新选择,但在实际交易中也会带来一些风险。对此,崇川法院对“带押过户”涉及的各方作出提醒。

买方:核实抵押合同有无禁止转让的约定

购买“带押房”,对买方而言,是自己贷款用以偿还卖方贷款,自己买下的房屋能否免受拍卖,不仅取决于自身,很大程度上受到卖方的影响,在卖方抵押完全被解除之前,买方对房屋的所有权始终处于不安全状态。

在实践操作中,抵押权人为了保障自身权利,往往约定禁止或限制抵押人对抵押物转让,此时,有约定的要

从其约定。因此,“带押房”交易中,买方需注意到房管登记部门查询核实抵押合同有无禁止转让的约定,不能以卖方口头说明为准,避免出现付了款却过不了户的情况发生。

卖方:还款义务未结束,贷款或将提前到期

卖方贷款所设定的抵押并未解除,因此卖方的还款义务也并未结束,一旦房屋出现不可弥补的价值贬损或者房屋灭失,就会加速卖方的贷款到期,使得卖方短期承受巨大的还贷压力。

如甲方将抵押贷款购买的房产出售给乙方,后该房屋因市场行情发生重大变化等原因导致房屋价格大幅下降,此时乙方一旦因自身负债导致房屋被拍卖,甲方贷款也会因此提前到期,如房屋拍卖所得款无

法覆盖甲方贷款余额,甲则需要筹集资金还清不足部分。

抵押权人:充分调查,做好风险预估

在买方尚未将卖方贷款还清的阶段,房屋可能存在着买卖双方所设定的多个抵押,当房屋价值不足以清偿抵押款时,抵押在后的抵押权面临无法实现的风险。法拍房在拍卖中,通常一拍起拍价为房屋评估价的七折,在房屋交易市场行情低迷的情况下,很多法拍房的价格甚至会被“腰斩”,大量在前的抵押债权都无法足额受偿,在后的抵押债权更加没有保障。

因此,作为抵押在后的抵押权人,要充分调查房屋实际价值,做好风险预估,以最大限度保障自己的贷款权益。

江涛 玮丽

汽车抛锚堵塞交通 公交司机帮忙推车

晚报讯 昨天上午,南通公交开发区公司园区车队接到市民张先生来电,表扬616路驾驶员吴建新,并发来一段感谢的视频。

张先生介绍,1日下午3点40分左右,自己开着私家车出去办事,行驶到小海东方大道通启路东红绿灯下,车辆突然抛锚,怎么都发动不了。因为当时正好停在红绿灯下第一个的位置上,绿灯放行后不少后面的车不停按着喇叭催促,短短几分钟便造成沿途数百米的堵塞,自己急得满头大汗,围着车转,但无计可施。

此时,一辆616路公交车正好左转弯,驾驶员吴师

傅停下来问了一下他的情况,推测可能是车辆电瓶坏了。吴师傅将公交车停到安全地方,和车内乘客说明情况,并主动招呼乘客和路人帮忙。张先生说当时车辆转向系统也出了问题,自己怎么都打不动方向,造成车子无法推动,还是吴师傅解决了问题,并指挥大家一起将车推到安全地带,排除了隐患,路段堵车问题得以解决。

事发突然,一时也没有办法表达自己的感谢之情,张先生就拉着吴师傅拍了一段感谢的视频。张先生说:“对于吴师傅助人为乐的行为表示万分感谢,同时也感谢公交公司培养出这样的好员工。”

通讯员胡蝶 记者俞慧娟

体彩情报站

南通体彩热线电话:83512819、81027380

福彩直通车

南通福彩热线电话:85286795

体彩7位数3000万派奖 2元投注最高可中1000万

江苏体彩开展的7位数3000万派奖活动目前正在火热进行中,3月9日开奖的7位数第23033期,特等奖累计派奖金额700万元,2元投注最高可中1000万元。

本次7位数3000万派奖活动对7位数特等奖和四、五等奖分别进行派奖。其中,特等奖派奖奖金总额2000万元,派奖首期注入500万元,之后每期注入50万元。派奖期间,符合参与条件且中得特等奖的彩票,同时中得派奖奖金,派奖奖金按特等奖中奖注数均分,每注特等奖派奖奖金不超过当期特等奖基本奖金。四、五等奖派奖

奖金总额1000万元,派奖期间,符合参与条件且中得四、五等奖的彩票,同时中得派奖奖金,四、五等奖单注派奖奖金分别为10元和3元,派奖后四、五等奖奖金由原来的20元和5元分别提高至30元和8元。

3月9日下午2点,7位数迎来第23033期开奖,目前特等奖累计派奖金额700万元,届时2元投注最高可中1000万元。派奖活动参与方式非常简单,单张购彩金额10元及以上的7位数彩票即可参与活动;多期票按期参加,每期投注均须满10元。感兴趣的朋友可以到身边的体彩网点参与。

福彩3D游戏6000万元派奖来啦!

为回馈广大购彩者对福彩3D游戏的喜爱与支持,江苏省福利彩票发行中心决定开展2023年3D游戏6000万元派奖活动。

活动自2023年3月10日(2023059期)起,预计持续派奖40期。活动期间,3D游戏单张票面金额

超过20元(含)的中奖彩票均可参与派奖。活动期间,对单选、组选三、组选六、1D、2D投注方式进行派奖,详情可关注各福彩投注站及南通福彩微信公众号。

3D游戏,奖金加量,一起开启春日惊喜吧!

公益体彩 乐善人生

福彩双色球 2元可中1000万