

## 房屋存在抵押，法院可否判决过户

◎转载

买房人起诉卖房人继续履行合同（过户等），如果涉案房屋存在先于本案的查封，则法院一般都不会判决过户；如果案涉房屋存在抵押，法院是否可以判决过户呢？对于这个问题要分情况讨论（注：对于这种情况，法院应当追加抵押权人为第三人）：

1、如果抵押权人是卖房人买房时按揭贷款的银行，则法院一般都可以判决过户。但是，前提是法院会要求买房人将剩余房款交付法院供执行，且剩余房款一般要多于银行抵押贷款本息余额（或虽少于但是买房人自愿垫付不足部分）。在开庭过程中法院也会征求银行的意见（例如）：“涉案房屋抵押贷款本息余额还有多少？如果涉案房屋抵押贷款本息余额能够得到全部清偿，银行是否同意涤除抵押权？”银行的回答一般都是如果抵押贷款本息余额得到全部清偿则愿意涤除抵押权。这是惯常做法，因为这样做没有障碍：银行的债权金额在开庭时可以确定（虽利息等会有变化，但是可以预测），银行同意在其债权得到全部清偿时涤除抵押权。

2、如果是其他情况则法院的判决结果不一致。（1）有些判决可以继续履行。如上海市奉贤区人民法院（2010）奉民一（民）初字第4103号民事判决、上海市第一中级人民法院（2012）沪一中民二（民）终字第610号民事判决；上海市浦东新区人民法院（2016）沪0115民初32112号民事判决、上海市第一中级人民法院（2017）沪01民终734号民事判决。（2）有些判决不能继续履行。如上海市第一中级人民法院（2012）沪一中民二（民）终字第1005号民事判决。

**对于这种情况能否判决过户，分析如下：**

首先，我们要考虑存在抵押对于法院判决过户的影响：履行的障碍。《合同法》第一百一十条规定：“当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：（一）法律上或者

事实上不能履行；（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；（三）债权人在合理期限内未要求履行。” 房子存在抵押，在法律上或者事实上都不能过户。

其次，履行障碍能否清楚：抵押权能否涤除掉。（1）多数情形下对于这个问题很简单，只要在庭审中查清抵押所担保的债权金额是多少即可，这一般可以通过抵押人（一般是房屋所有人，即卖房人）、抵押权人（债权人）和相关合同及凭证来认定，如果买房人未付房款多于银行抵押贷款本息余额（或虽少于但是买房人自愿垫付不足部分）且抵押权人同意在债权得到清偿的情况下涤除抵押权，则法院判决过户就不存在障碍。（2）少数情形下法院需要谨慎。有些房产抵押的抵押权人是个人或者小贷公司，抵押担保的范围包括本息之和，而利息有时则特别高。在这种情形下，房屋买卖合同纠纷案件的审理过程中就会遇到麻烦：民间借贷关系和本案非同一法律关系，本案在审理过程中不应审理民间借贷的问题（合同效力、利息是否合法等等），但是民间借贷的问题不进行实质审查又确定不了债权金额（或债权金额虽能确定，但是法院对于一个未经严格审查的债权直接判决可能导致比较严重的负面后果），导致确定不了抵押权能否涤除，导致确定不了过户的障碍能否清楚。这样，法院就不应该轻易下判决，以防止造成不公平的后果。也即对于这种情况法院一般不应判决过户，除非在判决前抵押权已经涤除掉了。

### **附案例：杨某某与陈某石房屋买卖合同纠纷**

案情简介：陈某石、陈某某于 1982 年 1 月 15 日登记结婚，系争的坐落于上海市奉贤区洪庙镇锦苑花园东大村 X 区 X 幢 XXX 室房屋建筑面积 95.08 平方米原系陈某石、陈某某夫妻共同财产，登记在陈某石名下，2010 年 7 月 29 日陈某石、陈某某离婚。2009 年 1 月 20 日陈某石在上海市金山区公证处见证下委托徐某某代为办理系争房屋买卖过程中的相关事宜，委托期限自 2009 年 3 月 20 日至 2009 年 7 月 20 日。2009 年 4 月 17 日，徐某某收到杨某某购房预付款人民币 120,000 元（以下币种相同），2009 年 4 月 24 日徐某某代理陈某石与杨某某正式签订房屋买卖合同，将系争房作价 380,000 元出卖给杨某某，但同日杨某某出具了关于“房产交易为虚假买卖，产权还为陈某石所有”的证明一份，当天徐某某与杨某

某办理了房屋产权变更登记。2009年5月21日杨某某给付徐某某剩余的购房款260,000元，2009年5月22日陈某石向徐某某出具收条一份，确认收到诉争房屋在银行做贷款的260,000元。房屋买卖后，陈某石、陈某某实际并未将房屋交付杨某某占有，陈某石、陈某某与杨某某双方也为房屋的占有发生过争议。

### 裁判原文节选：

一审【案号：上海市奉贤区人民法院（2010）奉民一（民）初字第4103号】民事活动中双方当事人均应当本着公平、诚实信用原则确立自己的权利并全面履行自己的义务。陈某石与徐某某之间的委托书有具有法律效力的公证文书确认，陈某石作为一个完全民事行为能力的自然人，应对自己的民事法律行为承担相应的民事责任。徐某某有权在陈某石授权的时间及范围内处理位于上海市奉贤区洪庙镇锦苑花园东大村X区X幢XXX室房屋的买卖，其行为的法律后果由委托人陈某石承担，法院对陈某石对房屋买卖不知情的诉称不予采信。但根据查明的事实，杨某某在购买系争房屋时由于接触的系陈某石的委托人即徐某某，且房屋产权登记在陈某石个人名下，虽从物权的公示原则来看，杨某某有理由相信房屋系陈某石的财产。但在签订合同当天杨某某应陈某石的要求，出具了房产交易为虚假买卖的声明一份，帮助陈某石向其妻子陈某某隐瞒房屋已出卖的事实。此时作为杨某某理应知道系争房屋是陈某石、陈某某夫妻共同财产，陈某石对该部分夫妻共同财产是无权单独处分的，故法院认为，杨某某与陈某石的委托人签订买卖合同时缺乏善意，合同效力待定。现陈某某拒绝承认买卖合同的效力，故买卖合同当属无效。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还，并按双方过错程度承担相应的责任。在本案中陈某石与杨某某均有过错，但是考虑到房屋并未实际交由杨某某占有，以及房产市场价格的变化，且杨某某已给付完毕购房款，故相应的利息损失由陈某石承担为宜。而陈某石与徐某某之间的债权、债务关系或其他纠纷，不属于本案房屋买卖法律关系的范围，双方当事人如有争议可另行主张。原审法院审理后，依照《中华人民共和国民法通则》第六十三条第一、二款、《中华人民共和国合同法》第五十一条、第五十八条之规定，于二〇一一年十二月二十一日判决如下：一、陈某石与杨某某于2009年4月24日签订的关于上海市奉贤区洪庙镇锦苑花园东大村X区X幢XXX室房屋的买卖合同无效。二、杨某某于判决生效之日起十日内将坐落于上海市奉贤区洪庙镇锦苑花园东大村X区X幢

XXX 室房屋返还给陈某石、陈某某。三、陈某石于判决生效之日起十日内返还杨某某购房款人民币 380,000 元, 并偿付杨某某上述款项自 2009 年 5 月 22 日起至判决生效之日止按中国人民银行同期贷款利率计算的利息损失。负有金钱给付义务的当事人如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费人民币 7,000 元, 由陈某石、杨某某各负担 3,500 元, 笔迹鉴定费 3,000 元由陈某石负担。

二审【案号：上海市第一中级人民法院（2012）沪一中民二（民）终字第 610 号】本院认为, 关于被上诉人陈某某是否本案适格原告的问题。根据已查明的事实, 系争房屋虽登记在被上诉人陈某石名下, 但系陈某石与陈某某的夫妻共同财产。陈某某以陈某石擅自处分夫妻共同财产为由, 主张陈某石与上诉人签订的系争房屋买卖合同无效, 其作为原告主体资格适格。陈某石作为合同相对方, 以其不知情房屋买卖为由, 也主张与上诉人签订的系争房屋买卖合同无效, 其作为本案的共同原告, 并无不当。上诉人认为有悖法律, 未提供相应的依据, 本院不予采纳。关于系争房屋买卖合同的效力问题。陈某石明知系争房屋为夫妻共同财产, 却隐瞒陈某某独自委托徐某某代为办理系争房屋买卖事宜, 其行为明显侵犯了陈某某的利益, 陈某某对此不予认可并要求确认合同无效, 依法有据。陈某石称其对系争房屋的买卖事宜不知情, 违反诚实信用原则, 且导致上诉人与之签订的买卖合同无效, 故应承担相应的民事责任。若上诉人作为受让人取得不动产所有权时是善意的, 则陈某某应向陈某石主张赔偿损失。但上诉人在买卖过程中出具了房产买卖为虚假买卖的证明, 且出具该证明的时间与买卖合同系同一天, 因此, 上诉人理应知道系争房屋为两被上诉人共有财产, 且明知陈某某不同意出售系争房屋而帮助陈某石隐瞒事实, 故上诉人就系争房屋的产权不构成善意取得。原审判决确认合同无效, 并由被上诉人陈某石返还上诉人已付购房款及承担利息损失并无不当, 本院予以维持。双方当事人均确认系争房屋未实际交付, 一直由被上诉人占有, 原审判决上诉人将房屋返还被上诉人, 明显不当, 本院予以纠正。由于系争房屋产权已登记至上诉人名下, 且上诉人以该权利进行了抵押, 合同无效后, 上诉人应当涤除抵押, 协助被上诉人办理产权变更登记手续, 原审未予处理不妥, 本院予以增判。上诉人杨某某的上诉理由不能成立, 其上诉请求, 本院不予支持。据此, 依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一

款第（三）项之规定，判决如下：一、维持上海市奉贤区人民法院（2010）奉民一（民）初字第 4103 号民事判决第一、三项；二、撤销上海市奉贤区人民法院（2010）奉民一（民）初字第 4103 号民事判决第二项；三、上诉人杨某某在收到被上诉人陈某石返还的购房款后七日内自行涤除上海市奉贤区洪庙镇锦苑花园东大村 X 区 X 幢 XXX 室房屋上的抵押，并于该抵押涤除后的七日内协助陈某石办理上址房屋产权恢复登记至陈某石名下的手续。二审案件受理费人民币 7,000 元，由上诉人杨某某负担。本判决为终审判决。（罗远鑫/供稿）