

# 购买法拍房如何避免踩坑?

法官支招教你应对

## 1 租期未到，“租住房”成了法拍房

10月12日，石嘴山市民刘先生给本报反映了他因为法拍房遇到的烦恼。

8年前，刘先生的父母借给朋友100多万元做生意，对方生意失败无力偿还，就把位于银川市兴庆府大院内的一套房“租给了”刘先生父母住，期限20年，用租金抵欠款。租期这么长，刘先生的父母就花钱装修后住了进去，没想到两个月前来了一个陌生人，声称此房已被法院拍卖，他买下来了，让刘先生父母迅速搬家。原来，原房主涉及几起欠款诉讼案，法院确实拍卖了这套房子，新房主没有实地考察就拍到了这套房子，等

他上门验房时，才发现里面住着人，而且按合同还要住12年。交涉无果，新房主断水断电断气，逼迫刘先生父母搬走。刘先生父母无奈，只得向法院起诉原房主。

无独有偶。10月11日，本报也曾接到一个询问法拍房的热线电话，梁先生为了孩子上学，想在金凤区买学区房。“最近看了一套公寓，价格比市场价低许多，是法拍房，我犹豫了。听说这样的房子有风险，买了之后产生问题怎么办？法院是拍卖方，能承担后果吗？”

针对以上两位市民的问题，记者采访了金凤区法院执行局执行二庭副庭长沈天宇。

## 2 法拍房确实存在风险

沈天宇介绍，法拍房并不是大家想象的那样“清澈无纠纷”，也存在诸多风险。比如：

**租约和居住权的风险：**在法拍房被查封之前，该房产可能已被合法出租给他人占有、使用。根据买卖不破租赁原则，拍卖成交后，如租赁期限尚未届满，法院无权要求承租人搬离涉案房屋，买房人也无此项请求权。另外，根据民法典的相关规定，如果法拍房在查封之前已设立了居住权，在居住权期限届满或居住权人死亡前，法院及买房人均无权要求居住权人从拍卖房产中搬离。

**抵押的风险：**在“两证合一”之前，一套房产会有一个房产证和一个土地证，两个证件可单独设立抵押权，有些买房人只查询了房产的抵押情况，没查询土地的抵押情况，事后容易发生纠纷。

**室内动产归属不明的风险：**有时，拍卖公告中会附加说明，比如本次拍卖不包括室内可移动的动产，有可能导致室内的空调、厨卫、电器等动产权属不确定的风险，建议买房人在竞买前联系法院，明确室内动产的归属。

■本报记者 李荣华

## 3 购买法拍房时应注意什么

如何避免踩坑呢？沈天宇支招：

**查清法拍房房屋属性：**竞拍前，买房人要查清楚法拍房的使用年限、能否办理产权证、土地性质等。若土地为划拨属性，法拍房可能需补缴土地出让金，该费用最好提前咨询法院或向当地不动产登记中心了解。

**产权是否涉及二次过户：**二次过户指的是法拍房已经过2次交易，这种房子可能需要承担两次过户的税费总和。此外，原房主是否占用房屋的户口、学位，是否影响买受人落户，都需要了解清楚。

**物业费、水电费、采暖费等费用是否缴清：**竞拍房屋时，法院报出的拍卖价通常是“裸价”，买房人除了要向法院支付房款外，可能还要承担一些“隐形”费用，比如原房主拖欠的物业费、水电费、采暖费等，了解上述费用是否缴清，很有必要。

**实地看房：**在购买法拍房前，还应联系法院到现场对房屋结构、户型、质量等进行检查，充分了解，避免盲目。

**法官提醒：**拍卖成交后产生纠纷，当事人可以协商解决；协商不成的，可联系执行法官解决，属于执行法官职权范围内的，执行法官会依职权处理，不属于执行领域的纠纷，当事人可向有管辖权的法院提起诉讼。

**本报讯（记者 吴彩华）**“警察同志，我摆放在店铺门口的独山玉槽被人偷走了，价值约6.5万元。”10月5日，石嘴山市公安局大武口区分局刑侦大队接到辖区群众报警。侦查员赶到现场获悉，报警人从事玉石生意，为了招揽生意，在店铺门口处摆放着一张桌子，上面摆放着几件玉石，其中就包括一块重达百斤的独山玉槽。10月5日早上报警人突然发现独山玉槽不翼而飞。随后侦查员迅速展开了大量的走访调查和取证工作，并逐步锁定犯罪嫌疑人。经过一昼夜的蹲守，10月6日凌晨，侦查员在大武口区某小区内将盗窃玉石的犯罪嫌疑人林某某抓获归案，并当场查获被盗的独山玉槽。

据犯罪嫌疑人林某某供述，他是退休人员，几日前在古玩市场闲逛时看到玉石店门口摆放的这件独山玉槽，发现无人看管，于是打算将其“搬”回家用来养小金鱼。10月5日凌晨，林某某开着电动三轮车，将这块大石头搬运到了自己的养殖场。

“我真没想到这块大石头这么值钱，都怪我太贪财。”林某某懊悔地说。目前，犯罪嫌疑人林某某已被公安机关依法采取强制措施。



## 消防练兵

10月12日，为进一步提高队伍训练质量和综合应急救援能力，固原市消防救援支队迅速掀起练兵热潮。

本报记者 陈健 摄