

# “买卖不破租赁”？那得看具体情况

## 为阻拦房产被拍卖，他两次虚构租赁合同获罪

买了一套房子后，如果被告知房子有几年的租约在，还得继续履行原来的租约。这在法律上有个术语——买卖不破租赁。

象山的张望(化名)夫妇，抵押的房产要被拍卖，就钻起了“买卖不破租赁”的空子，连着两次虚构租赁合同，希望阻拦拍卖。结果，聪明反被聪明误，张望被依法定罪。

法官提醒市民，租房时一定要留意房产是否有登记抵押等情形。

### 找亲戚虚构了15年租房合同

张望夫妇之前有向银行借款，没能按约定归还。2014年6月，象山法院判决张望夫妇偿还平安银行象山支行借款260万元及利息；该支行对张望夫妇设定的抵押物享有优先受偿权。抵押物是一套房子，抵押登记办理时间是2013年3月5日。判决生效后，张望夫妇均未履行生效判决确定的义务，该支行申请强制执行。执行过程中，象山法院启动对抵押房产的评估拍卖。其间，张望提交了一份其与案外人鲍某签订的租赁合同，显示租赁期限为15年，租金72万元已一次性付清，落款时间为2012年10月1日。随后，张望下落不明，鲍某具体联系方式不明。

办案法官告诉记者，因出租合同签订时间早于抵押登记办理时间2013年3月5日，在无法查明租赁真实与否的情况下对抵押物进行拍卖，可能损害承租方又损害债权人利益。

在征得债权人同意后，法院暂缓拍卖。今年2月，经过警方布控等多方努力，法院终于找到了张望。

他坦白：鲍某是自己的亲戚。办理抵押登记时，案涉房屋并未出租。之所以与鲍某虚构签订房屋租赁合同，正是为了阻止法院拍卖房子。

鉴于张望的行为已经妨碍执行，法院对张望作出司法拘留15日的决定。

### 又签了份租房合同，还把日期提前了

此后，象山法院再次启动拍卖程序。让法官意外的是，又起波折了。今年4月，案外人戴某向法院提出租赁权异议。

戴某提交了一份落款时间为2012年12月20日，租期长达7年，且14万余元的租金一次性付清的租赁合同。而且，戴某也正在使用这套房子。

经审查，法院发现张望与戴某签订的这份房屋租赁合同其他内容为真实。不过，时间属于倒签，实际签署时间应为2015年6月，目的是利用租赁权排除执行。

法官告诉记者，原来，张望曾向戴某借钱，没法按时归还。于是，就想出

了租赁合同这招，一来可以用房子租金来抵消借款，二来可以利用租赁权让房产免于被拍卖。

象山法院认为张望的上述行为涉嫌犯罪，将该案移送公安机关立案侦查，张望接到公安机关的电话后主动到案，并如实供述了犯罪事实。

今年10月，检察院以张望拒不执行判决罪提起公诉。经过审理，象山法院认为张望对法院的判决有能力履行而拒不执行，并与案外人合谋多次通过倒签时间伪造租赁合同方式干扰执行工作进程，情节严重，其行为已构成拒不执行判决罪，判处拘役6个月，缓刑8个月。

### 延伸阅读

#### 租房时要了解房产是否有抵押等情形

根据现行司法解释，对于租赁抵押房屋问题，最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》明确规定：“抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实

现造成承租人的损失，由承租人自己承担。”

法官提醒，租房子时最好找到房主，在租房前应当查看房产证(不动产登记证)，注意查看是否记载有抵押等情况。如果有抵押等情形的话，尽量别租。如果房产有抵押，一旦房东未按时还款，该房产随时有可能被抵押权人起诉，要求实现抵押权，租客的权益难以得到保障。

记者 王颖 通讯员 罗芝



严勇杰绘

## 车行半路起火，连车带货几乎全毁 司机裹着棉被在风中发抖

本报讯(记者 王思勤 通讯员 郑超雷 蔡天宇) 正值初冬时节，气候干燥，昨天，高速公路就接连发生了两起车辆起火事件。

昨天凌晨2点多，杭甬高速发生了一起运纸货车起火事故。当时，高速交警接到过路驾驶员报警，说杭甬高速往宁波方向余姚服务区附近，有货车起火燃烧，火势较大。

交警立即赶往处置，在距离起火现场一公里外，交警就能看到明显的火光，靠近之后，只见货车停在应急车道内，车身已经被大火包围，浓烟滚滚，由于运载的是纸张，空气中还飘散着烧焦的纸灰。驾驶员已经自行离开驾驶室，逃到安全地带。

确认驾驶员安全后，交警为其在后方做好警示措施。此时，消防车辆也到达了现场，经过4辆消防车30分钟的扑救，火势基本控制，但这辆车与车上的货物早已面目全非。

无独有偶，昨天凌晨3点多，沈海高速往上海方向1423公里(距庵东收费站6公里处)，也有一辆货车在行驶过程中突然起火，当高速交警到达现场时，消防官兵正在紧张扑救，货车驾驶员刘某正裹着棉被在风中颤抖。

经询问，刘某是从宁波收费站上的高速，车上装载的是价值20多万元的纸张，可行驶至事发路段时，他突然发现左后轮起火，靠边停车后试图用车载灭火器灭火。可是，火势太凶，很快就蔓延到了全车。等到消防官兵及交警到达现场紧急抢救，车上货物已经有一半被大火吞没。

刘某说，车辆没有保自燃险，这一场火不仅烧毁了车，还烧掉了价值十几万元的纸。至于起火原因，他也摸不着头脑。

目前，这两起起火事件还在进一步处理中。

## 我市形成整治恶意逃废债高压态势 宁波专项行动打击逃废债半年来，高压态势已经形成

日前，宁波市整治恶意逃废债专项行动督导工作正在各个县市区展开。

近年来，宁波经济金融运行基本保持平稳，呈现“触底企稳向好”的较好态势。在市委市政府全力支持鼓励实体经济发展、保障经济金融稳定的同时，也出现了一些诸如“假破产”、“假租赁”等阻碍法院执行、逃避银行债权的恶意逃废债现象，对金融生态环境造成了严重破坏，损害了银企之间的信用关系，制约了金融机构支持实体经济发展的积极性。

为此，今年5月，市委、市政府将整治恶意逃废债专项行动列为市委“大脚板走一线、小分队破难题”抓落实转型的攻坚项目，成立了由12家成员单位负责人组成的专项行动小分队，全力推进对恶意逃废债行为的源头治理、系统治理、依法治理和综合治理。

在专项行动推进半年之际，小分队再次赴各地进行督导，专项行动的打击重点为恶意逃废债、严重损害金融单位合法权益的企业和个人。此前，市中级

人民法院、市检察院、市公安局还联合发布了《关于开展打击金融领域恶意逃废债专项行动的联合通告》，列明了8种恶意逃废债的违法犯罪行为。

从7月开始，全市就已启动了司法机关、金融监管部门、各地政府“三位一体”的恶意逃废债基础排摸工作，梳理排查了一批涉嫌恶意逃废银行债务的贷款企业和个人线索，公安机关在此基础上立案侦查。此外，专项行动期间各成员单位还将整合信息资源，对“老赖”及列入失信“黑名单”人员落实联合惩戒措施，形成全社会整治恶意逃废债的高压态势。

几个部门还联合发布提醒，涉嫌犯罪人员凡在《通告》发布之日起二个月内，向当地司法机关投案自首并如实供述犯罪事实的，可以从宽处理；主动与申请执行人达成和解协议，履行大部分或全部执行义务的，可以减轻处罚；符合法定情节的，可以撤销案件或不予起诉、免于处罚。

张科 信轩/文

## 60岁以上来电领取多功能老花镜

“珍爱视力 爱护眼睛”爱眼工程在行动

来电检测视力+申领价值398元多功能老花镜

### 注意事项:

- 1、每人限领一份，重复无效；
- 2、领取时请携带本人身份证，退休证等有效证件；
- 3、由于领取人数较多，领取前请务必来电核实身份信息并预约申领时间。

申领条件:仅限年满60周岁以上的中老年朋友!

领取地址:东海曙光大厦18楼A1(解放军113医院旁)

坐车到杏阳小区公交车站下车，地铁:江夏桥东站A出口出站。

【申领热线】

18058511959 18058512162 18058510623

(报名后方可领取)