

住了17年的房子竟在别人名下

一纸判决为“房号错位”纠纷画上句号

多学一“典”



□石榴云/新疆法治报记者 古雪丽
通讯员 杨蜜蜜

近日，乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审结一起因房号登记错误引发的不当得利纠纷案，破解了这个跨度长达17年的“错位”困局。

2008年，王某、赵某分别购买了某小区同一幢楼内的两套房，王某认购1201室，赵某认购1301室。在签订《房屋买卖合同》时，房产公司工作人员错将王某的房号登记为1301、将赵某的房号登记为1201，之后，两份“错位”的合同还被提交至不动产登记部门进行备案。

合同虽有错，但房产公司按实际购买时的房号交付房屋，王某搬进1201室，赵某入住1301室。

2010年，赵某将《房屋买卖合同》记载的“1201室”、其实际居住的1301室退还给房产公司。房产公司收回此房后，又出售给刘某。2023年，刘某准备办理1301室的不动产权证时，这个尘封多年的“历史遗留问题”浮出水面——不

动产登记系统显示，1301室网签备案登记人是王某。于是，王某配合刘某办理了房产过户手续。

王某以为事情就此解决，可没想到还有“后患”。

去年，王某为1201室办理不动产权证，不动产登记部门出具的查询结果让他愣住了：1201室仍登记在赵某名下。于是，王某找到赵某，希望对方配合办理手续，赵某却以身体原因拒绝配合。

多次协商无果后，去年5月28日，王某将房产公司与赵某诉至法院，请求法院确认1201室归其所有，并要求二被告协助办理更正登记手续。

庭审期间，王某提交了购房款支付凭证、2008年入住以来的各类票据等证据，证明其不仅是1201室实际购买人，更是该房屋合法占有、使用人。

《中华人民共和国民法典》第二百三十四条规定，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

第二百二十条第一款规定，权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有

证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

法院经审理认为，王某提交的证据足以证明其系1201室的实际权利人。某房产公司因自身过错，将房屋买卖合同及备案登记房号颠倒，存在明显违约及过错行为。赵某虽在合同及备案中登记为1201室权利人，但并未实际购买、占有该房屋，亦不享有该房屋实体权利。

最终，法院依法判决确认1201室归王某所有；某房产公司、赵某协助王某办理1201室的网签备案解除及不动产更正登记手续，将该房屋权属变更登记至王某名下。

法官提醒

购房者在签订合同、办理网签备案、收房领证时，务必逐字逐项仔细核对房屋坐落、房号、面积、权利人姓名等关键信息，切莫因一时疏忽为日后留下困扰。一旦发现登记信息与实际不符，应第一时间与开发商、不动产登记部门协商更正；若协商无果，应及时向法院提起物权确认诉讼，通过司法途径确认权利、更正登记，避免因拖延导致证据灭失、当事人失联等新困境。

全款购买的商铺遭遇查封

法院：生存权优先于抵押权

□石榴云/新疆法治报记者 郭玉强
通讯员 张安琪

当居住的房屋因开发商债务纠纷陷入房产被查封、强制执行的困境，司法会如何平衡法理与情理？近日，克拉玛依市克拉玛依区人民法院审理的一起案外人执行异议之诉给出了答案——百姓生存权优先于银行抵押权。

2017年，马某夫妇看中某小区两间商铺，一次性支付70万元房款，取得商铺使用权。之后，马某夫妇合理规划商铺空间，使其既可用于餐厅经营又可居住。对马某夫妇而言，商铺不仅是全家唯一收入来源，更是栖身之处。

然而，平静的生活在去年被打破。去年4月的一天，马某夫妇的商铺突然面临查封。

原来，早在马某夫妇购买商铺前，开发商就将包括涉案商铺在内的多套房产抵押给某银行，以此获取企业经营所需贷款。由于开发商未能按时偿还贷款，被银行起诉至法院。最终，银行胜诉，并依法取得对涉案商铺的优先受偿权，马某夫妇经营的商铺被列入法院强制执行处置名单，面临被拍卖、抵债的风险。

一辈子的积蓄都投在了商铺上，要是被拍卖了，全家怎么生活！马某夫妇焦急万分，于今年1月21日，向法院提起执行异议之诉，请求法院停止对涉案商铺的强制执行。

2月24日，法院受理案件后，全面核查案件事实，仔细梳理证据链条，充分考量马某夫妇的生存困境与银行的合法权益。最终，法院作出裁决，不得对涉案商铺采取执行措施，依法保护了马某夫妇的基本生存权益。

法官提醒

对于购房者而言，若想在类似案件中获得法律保护，需同时满足3个条件：购房者需在法院查封房产前，与开发商签订合法有效的认购协议或房屋买卖合同

同，确保买卖行为合法合规；所购房产需用于家庭居住生活，或是家庭主要经济来源，也能被认定为是保障家庭基本生存需求的财产，依法获得优先保护；购房者需在房产被查封前支付全部购房款，若未支付全部房款，需在查封后至法庭辩论前，将剩余房款足额交付法院执行，确保购房行为已实际履行到位。

在此，建议购房者在购房前通过不动产登记部门等正规渠道，全面核查房产的产权状态，重点确认房屋是否存在抵押、查封、限售等权利限制；交易过程中，要及时签订规范、完备的书面合同，妥善保管付款凭证、收房记录、经营使用证明等材料，一旦遭遇产权纠纷，这些都是维权的关键证据。



李济良绘

遗产“必留份”不适用代位继承人



有事问晓法

乌鲁木齐市田女士咨询：我爷爷有两个儿子，我父亲7年前去世后，爷爷一直由我叔叔照顾。爷爷去世前留下遗嘱，将所有遗产留给叔叔。《中华人民共和国民法典》规定，遗嘱应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额。目前，我尚未成年，既没有生活来源，也没有劳动能力，而爷爷的遗嘱没有为我保留必要的遗产份额。请问，爷爷的遗嘱是否违反民法典规定的“必留份”制度，是否无效？

晓法：“必留份”制度适用的前提是遗嘱继承，适用的对象是遗嘱人的法定继承人，该法定继承人即第一、第二顺位继承人，不包括代位继承人。“必留份”制度保障的是遗嘱人法定继承人中特定群体的生存利益，而非代位继承人。

你虽然缺乏劳动能力和生活来源，但你是代位继承人，所以不适用“必留份”制度。你爷爷生前立下的遗嘱有效，应按遗嘱处理遗产。

等车时突然病故不能认定为工伤

乌鲁木齐市邓先生咨询：我朋友是某公司中层干部。去年12月5日，公司安排他去外地出差，次日早晨，他在等待公司车辆接他时突发心肌梗死身亡。请问，我朋友这种情况可以认定为工伤吗？

晓法：你朋友虽然是在等车去工作时突发疾病去世，但发病时并未到达具体的工作地点，其职务工作也未开始，只能视为在上班途中发生疾病，不应视为在工作时间和工作岗位上突发疾病。根据《工伤保险条例》第十四条的规定，在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的，应当认定为工伤。你朋友不符合上述工伤认定的情形，故不能认定为工伤。

本期由新疆法制报社法律专家库成员、新疆大学法学院教授吕睿提供支持
石榴云/新疆法治报记者 杨海翎 整理

酒后滋事伤人 两男子获刑

□石榴云/新疆法治报记者 张秀 通讯员 余罗群星 赵祺

近日，乌鲁木齐市米东区人民法院审理一起酒后滋事引发的故意伤害案，分别判处被告人马某、马某某有期徒刑一年零一个月、七个月。

去年6月的一天，宿醉初醒的马某某和马某到一家饭店吃早餐。其间，马某某借故生事，与食客李某发生口角。

马某见状，抄起一把椅子砸向李某，并用餐盘击打其头部，继而与马某某共同殴打李某，造成李某多根肋骨骨折。经法医鉴定，李某损伤程度为轻伤二级。

事发后，民警很快赶到现场。据了解，马某、马某某处于醉酒状态，当日凌晨，二人还因争执殴打他人，被公安机关行政处罚。马某某多次吸毒被强制隔离戒毒、殴打他人被行政处罚的违法前科。

案发后，马某某经依法传唤到案，马某被警方抓获归案。今年1月，检察机关向法院提起公诉。

庭审中，马某和马某某均自愿认罪认罚。马某某亲属赔偿李某经济损失1.5万元并取得谅解，李某撤回附带民事诉讼，但明确请求对马某从重处罚。

法院审理认为，马某、马某某醉酒后因琐事暴力伤人，其行为构成故意伤害罪，且二人积极实施伤害行为，作用相当，不区分主犯、从犯。结合马某多次违法前科、马某某赔偿并获谅解等情节，法院依法作出上述判决。