上海市闵行区人民法院

民事判决书

（2012）闵民五（民）初字第1584号

原告罗某，男，1974年1月生，汉族，户籍地浙江省上虞市，现住上海市闵行区。

原告史某，女，1975年3月生，汉族，户籍地浙江省上虞市，现住上海市闵行区。

两原告共同委托代理人范木贵，上海市德尚律师事务所律师。

被告叶某，男，1975年4月生，汉族，户籍地浙江省兰溪市。

被告祁某，女，1983年4月生，汉族，户籍地上海市徐汇区，现住上海市徐汇区。

委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告祁某乙，男，1952年11月生，汉族，户籍地上海市徐汇区，现住上海市徐汇区。

委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告罗某、史某与被告叶某、祁某、祁某乙房屋买卖合同纠纷一案，本院于2012年7月31日立案受理后，先适用简易程

序审理。后因案情复杂，依法组成合议庭适用普通程序于2013年1月9日公开开庭进行了审理。原告罗某及原告罗某、史某的委托代理人范木贵，被告祁某乙及被告祁某、祁某乙的委托代理人官克到庭参加诉讼。被告叶某经本院传票传唤无正当理由拒不到庭。本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告罗某、史某诉称，2009年12月1日，原、被告签订关于上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋的上海市房地产买卖合同，约定原告以201万元购买该房。后原告陆续支付房款181万元，但被告叶某未履行归还银行贷款、注销房地产抵押登记手续等义务，导致双方不能及时办理产权过户手续。2010年8月，被告叶某将上述房屋交付原告。2011年7月9日，被告叶某向原告保证20天内办理产权过户手续，但直至今日，被告仍未履约。现起诉：1、要求三被告注销该房屋在中国银行闵行支行的抵押登记；2、要求三被告继续履行上海市房地产买卖合同，协助将上述房屋产权过户至原告名下。

被告叶某未作答辩。

被告祁某、祁某乙辩称，两被告系父女。被告祁某与被告叶某原系恋爱关系，2006年分手。上述房屋的上海市房地产买卖合同确实由三被告签订。原告购房时不具备向银行贷款的资格，原告向被告叶某支付181万元房款系对合同约定的付款方式进行了变更，但未告知被告祁某、祁某乙，原告对此负有责任。购买上述房屋的首付款由叶某支付，贷款也由其偿还，被告祁某、祁某乙没有作过贡献，故对其余事项也不过问。

经审理查明，两原告系夫妻。祁某乙系祁某之父，祁某与

叶某曾为恋爱关系。上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋为被告叶某、祁某、祁某乙共同共有。该房设定抵押。抵押权人为中国银行上海市闵行支行，债权数额72万元，债务履行期限自2004年11月20日至2024年11月20日。

2009年12月1日，叶某、祁某、祁某乙（甲方）与罗某、史某（乙方）经上海台庆房地产经纪有限公司（下称台庆房产）居间介绍签订上海市房地产买卖合同，约定甲方将上海市闵行区申北路××弄××号××室房屋以201万元出售给乙方。签订本合同时乙方应支付定金1万元，2009年12月2日乙方另行支付定金9万元。第一期房款：2009年12月10日之前，乙方应支付房款20万元，2009年12月30日之前乙方支付房款51万元，其中部分房款3万元作为房价尾款，暂存台庆房产。上述事项完成三个工作日后，且于贷款银行许可的最短时间内，乙方同意台庆房产将代为保管的房价款（不含尾款）转付甲方，甲方并应至贷款银行全额还清甲方尚欠贷款余额，并由台庆房产收执从抵押权人处取得的有关凭证原件，并由台庆房产代为办理抵押注销手续。第二期房款：乙方通过银行申请贷款120万元，乙方应于签订买卖合同后的三个工作日内备齐资料办理贷款申请手续，如贷款不足则由乙方将不足部分在交易过户前付至台庆房产，待双方办妥过户手续后3个工作日内由台庆房产转付甲方。待乙方之贷款申请经贷款银行审核通过后十个工作日内，双方共赴房地产交易中心申请办理转让过户手续。待上海市闵行区房地产交易中心出具乙方为所有权人的房地产证和以贷款银行为抵押权人的他项权证，且将他项权证送交贷款银行后七

个工作日内，乙方应支付甲方第二期房款，该期房款由贷款银行代为支付。贷款银行将第二期房款支付至甲方指定账户后三日内，甲方应将房屋交付乙方，台庆房产于房屋交接书签订后三个工作日内将尾款3万元转付甲方。

合同签订后，2009年12月1日，原告向叶某支付定金1万元。次日，原告支付定金9万元。12月3日，叶某收到原告支付的房款20万元。12月17日，叶某收到原告支付房款10万元。12月19日，叶某收到原告支付房款41万元（其中3万元暂存台庆房产）。叶某收取房款后未至贷款银行中国银行上海市闵行支行全额还清尚欠贷款余额，故未将抵押登记注销。

2010年8月，被告叶某将上述房屋交付原告。

2010年10月19日，三被告与案外人倪某签订房地产抵押借款合同，将上述房屋进行余额抵押，向倪某借款50万元。该抵押登记为：抵押权人倪某，债权数额50万元，抵押期限自2010年10月19日至2011年1月19日。

2011年7月9日，叶某向原告出具收条言明收到房款181万元，之前收据作废，同时书面保证20日内将上述房屋过户至原告名下。2012年4月9日，叶某又出具承诺书称，因上述房屋设定的抵押不能及时处理，导致现不能办理过户手续，要求原告给予两个多月时间处理房产抵押注销事宜，并保证于2012年6月30日前处理好房产抵押注销事宜，如届时未解决好房产抵押注销手续，导致房产过户仍不能办理，自愿向原告承担10万元的赔偿责任。届期，被告叶某仍未履约。

2012年5月29日，中国银行上海市闵行支行因叶某等拖欠

归还贷款诉至本院，当日该房被本院查封。8月13日，本院判决叶某、祁某、祁某乙应偿还中国银行上海市闵行支行贷款552,026.31元并承担利息、罚息，如叶某、祁某、祁某乙逾期不履行，中国银行上海市闵行支行有权就系争房屋折价、拍卖、变卖后有限受偿。叶某、祁某、祁某乙至今仍未履行上述生效判决确定的义务。

审理中，经本院释明，原告向本院明确表示无力筹款代被告清偿债务以消灭系争房屋上已设定的抵押权，也不愿通过解除合同来主张相关权利，坚持要求被告将房屋过户给原告。

上述事实，由原告提供的上海市房地产买卖合同、收条、保证书、房地产登记簿、银行转账凭证、承诺书等证据，被告祁某、祁某乙提供的被告与倪某签订的抵押借款合同等证据以及原告、被告祁某、祁某乙的庭审陈述所证实。

本院认为，原、被告签订的上海市房地产买卖合同系双方当事人真实意思表示，内容不违反法律规定，应属有效。原、被告应依约履行合同，将该房屋的产权过户至原告名下。但被告向原告出售的房屋已经设定抵押，抵押权人的利益受法律保护。被告未依约注销抵押，原告也不愿筹资代为清偿债务以消灭系争房屋上设定的抵押权，故未经抵押权人同意，系争房屋依法不得转让。系争房屋上既设定了银行、倪某的抵押登记，又被司法查封，权利转让受到限制，故原告要求被告注销抵押登记，办理过户手续，本院无法予以支持。被告叶某经本院传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼，系其放弃相应的诉讼权利，因此产生的法律后果由其自行承担。据此，依照《中华人

民共和国物权法》第一百九十一条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

驳回原告罗某、史某的诉讼请求。

案件受理费4,300元，由原告罗某、史某负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院（立案庭）递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　长　　邹巧弟

审　判　员　　沈　群

人民陪审员　　邓红霞

二〇一三年[illegible]日

本件与原件核对无异

书　记　员　　谭静贤

见习书记员　　缪丽丽