前业主将超级豪宅租给债主十年 新业主泼油漆停水停电强硬收房

三年前，前业主王某生意失败无力偿还齐先生的债务，提出“以租抵债”的方式把房子租给齐先生，租期十年。今年3月，石某通过法院拍卖成为该房子的新业主。近日，石某为了收回房产，召集10多个社会闲杂人员上门要求齐先生一家即刻搬离，双方引发冲突。新业主方表示，只想把1700多万的房子要回来，不排除使用强硬手段收房。目前，南山警方已介入调查。

【事件】

房子被泼油漆 住户遭受恐吓威胁

记者接到齐先生的报料后，来到位于波托菲诺纯水岸四期S栋的4楼。刚一出电梯口，就看到地上一推污秽物，楼道里散发着阵阵酸臭味并夹杂着强烈的油漆味，随即发现左边一户人家整个房门都是红色油漆，门上贴满了写有“403住户你和家人无权居住于此，限即刻搬离！！！”的纸也被油漆染红。

齐先生向记者透露，门上的油漆是4月15日晚上九点多，由新业主安排的一群不明身份的男子泼的，上面的纸也是他们贴的。地上的污秽物则是有孕在身的妻子在看到大门口被泼油漆及受了油漆味刺激后引发身体不适当场呕吐的，所幸妻子目前并无大碍。

齐先生告诉记者，4月13日晚上，新业主的妻子（当时对方并未表露身份）带着三个男子来到家门口，要求他们即刻从该房子搬走，并对齐先生及家人进行辱骂及威胁恐吓。齐先生随即报警，但情况没有好转。第二天上午，该女子领着十多个身份不明的黑衣男子再次来到403房，强行停止了对403房的水电供应，再次要求齐先生一家搬离，在交涉过程中，两名黑衣男子对齐先生进行殴打，并对家人进行辱骂及威胁恐吓，齐先生再次报警并到派出所做笔录，问题仍没有好转。

15日晚上九点，全家人都出去小区楼下散步，撞上了刚刚泼完油漆的十几个不明身份的黑衣男子，在小区邻居的帮助下把十几个男子拦住，随后报警，但民警来了之后，十个男子当着警察的面叫嚣，他们明天还会来，要不搬走就等着给家里人收尸吧，然后当着民警的面大摇大摆地离开了。

关注三湘都市报微信看三报。

【租户】

租赁合同在法院查封之前

齐先生介绍，此前自己是波托菲诺纯水岸S栋402房业主，和隔壁邻居403房的老业主王达很熟悉。王达经营着一家公司，从2013年7月开始陆续向齐先生借钱，按协定王达每个月还齐先生本金和利息。2014年7月左右，王达的生意资金链断裂，无法偿还剩余本金190万元及利息。经过数次协商，最后王达提出“以租抵债”的方式将房子出租给齐先生，并签署了租赁合同，合同中注明租期为2014年9月19日至2024年9月19日，租期为十年。双方还签订了租赁合同补充协议，注明“签订租赁合同后，即视为乙方对该房屋的十年租金已经付清。”

齐先生介绍，签订合约几个月后，他发现403房有异常，还有很多陌生人到此找王达。打听后才知道那些人都是来找王达还钱的，但那时已经联系不上他了。据前来讨债的人透露，王达欠债六七千万元。后来，齐先生把自己的402房卖了，全家搬进了403房。

2016年8月左右，几位福田法院的工作人员入户拍摄照片，法院透露将对该房子进行拍卖，提醒他去法院备案。随后，齐先生到福田法院备了案。据齐先生提供的一份福田区人民法院的执行裁定书，文中提及王达存在一起民间借贷纠纷，审判书于2015年8月25日生效，法院依法对王达名下的403房及物品进行查封，经委托评估机构评估该房产市值为22912300万，并于2017年3月3日成功拍卖，买受人为石某。

在齐先生提供的另一份《拍卖确认书》的文件中，提到该房子目前处于被齐先生租约的信息，并交代齐先生不主张优先购买权，但主张租期内的租金已以“以租抵债”的方式全部付清。《拍卖确认书》最后还提醒买受人关于这个问题另循法律途径解决，法院不负责清场交付。3月29日，深圳市不动产登记中心已经受理了403房的房地产转移的业务。

齐先生表示，他与王达签订的租赁合同在法院查封之前，并入住该房近两年，并且在法院进行过备案的前提下，新业主并没有经过协商或法律途径就对其及家人进行驱逐，并不符合买卖不破租赁的相关规定。齐先生表示，对新业主的野蛮行径将会诉诸法律，通过法律途径保护自己的合法权益。

【新业主】

租赁合同不合法

新业主石某表示，房子是3月3日拍卖下来的，完成过户后就向租户齐某发律师函，要求在七天内搬离。但对方七天后没搬走，并表示不想协调。石某表示房子是买给弟弟住的，弟弟听说对方不肯搬走就很生气。上周四，石某弟弟带着一帮人准备搬东西入住，对方不让其进入房内，双方发生了冲突。石某承认，泼油漆确是他弟弟所为，但只是想逼租户早点搬走。

石某认为，因原业主王达于2014年2月已经抵押了房子，而他们的租赁合同是在2014年9月签订的，属于先抵押后出租，认为该租赁合同不成立，是无效合同，他们的行为侵害了第三方的正当权益。石某透露，在给房子过户的时候，还垫付了2.8万元物业费，他认为齐某并没有履行租约，按租约该费用应该由他来出。他表示，只要能收回房子，不排除使用强硬的手段。

【律师】

野蛮收房可能触犯刑法

律师吴小华表示，齐先生的租赁行为发生在法院查封之前，并签署租赁合同。合同内容约定欠债人王先生，欠了齐先生190万，以“以租抵债“的方式将房子租给对方，用十年的房子使用期来抵所欠的债务，由此形成了租赁合同关系。那么根据买卖不破租赁的原则，买受人在知晓该房子存在租赁关系的情况下拍卖了房子，实际上就承继了前业主的权利义务关系，那么买受人就应该履行约定提供房子的义务。

如果新业主一定要收回房产的话，有两种解决方式，一是双方协商解除租赁合同；其次就是新业主通过法律诉讼的方式解决。但不管以哪种方式解决该房产的问题，就目前新业主采取泼油漆、威胁恐吓、甚至打人等行为都是非法律的手段，不应提倡，而且这种非法手段任其发展下去可能会引发刑事犯罪。

■来源于南方都市报