

法律文书写作比赛复试题

基本案情：张志平于 2013 年 6 月与林云签订房屋买卖协议，约定林云将其名下位于 X 市的某处房产以 292 万元的价格出售给张志平。协议签订后张志平依约于 2013 年 6 月 9 日、6 月 26 日及 2014 年 9 月 23 日共向林云支付购房款 247.8 万元。2013 年 7 月 11 日，双方通过房产中介在被告 X 市房产登记部门设立的网上备案系统办理了存量房买卖合同的网上备案手续。另，案涉房产已于 2011 年 12 月 21 日抵押登记给银行，抵押担保金额 210.41 万元。

2013 年 7 月 15 日，X 市房产登记部门根据林云及王利辉的申请，对案涉房产办理抵押登记，抵押权人为王利辉，抵押担保金额为 280 万元。

张志平与林云间就案涉房产签订的买卖合同，及林云与王利辉间就案涉房产签订的抵押合同，两份合同的效力在本案发生前业经民事诉讼并产生生效法律文书予以认定，具体情况如下：

1、张志平曾于 2014 年 1 月起诉林云，王利辉及抵押银行均作为第三人参加诉讼，张志平的诉讼请求包括：一、确认张志平与林云间就案涉房产签订的房屋买卖合同有效；二、林云应立即清偿抵押银行全部贷款并办理解除银行抵押登记手续；三、林云应立即将案涉房产过户至张志平名下；四、林云应向张志平支付逾期过户案涉房产的违约金。该案经审理，一、二审法院均判决支持了张志平的全部诉讼请求。

2、王利辉曾于 2014 年 3 月起诉林云，要求其偿还 280 万元并在上述债权范围内对案涉房产行使优先受偿权。张志平作为第三人参诉，并请求判决王利辉与林云间签订的抵押合同无效。该案经审理，一、二审法院也都支持了王利辉的全部诉讼请求，即认定抵押合同有效，王利辉有权在该案所涉债权范围内，对案涉房产折价、变卖或拍卖的价款优先受偿。

上述两个民事诉讼均产生生效法律文书后，张志平以 X 市房产登记部门对案涉房产作出的抵押登记行为损害其合法权益为由，于 2016 年 9 月 23 日向人民法院提起行政诉讼，要求撤销 X 市某房产登记部门作出的将案涉房产抵押登记给王利辉的登记行为。

原告张志平在上述行政诉讼中诉称：2013 年 6 月，原告与第三人林云签订房屋买卖协议，约定林云将其名下位于 X 市某处房产以 292 万元的价格出售给原告。协议签订后原告依约于 2013 年 6 月 9 日、6 月 26 日及 2014 年 9 月 23 日共向林云支付购房款 247.8 万元。2013 年 7 月 11 日，双方通过房产中介在被告 X 市某房产登记部门提供的网上备案系统办理了存量房买卖合同的网上备案手续。同时，案涉房产已于 2011 年 12 月 21 日抵押登记给银行，抵押担保金额 210.41 万元。在此情形下，X 市某房产登记部门仍根据第三人林云与第三人王利辉的申请于 2013 年 7 月 15 日对案涉房产进行了二次抵押登记，抵押权人为王利辉，抵押担保金额为 280 万元。原告认为，案涉房产已经办理了存量房买卖合同并网签备案，被告在已经明知案涉房产正在进行买卖交易，所有权正在进行变更的情况下，未经核实就对案涉

房屋办理抵押登记，严重损害了原告的合法利益。因此，原告诉请依法撤销被告于 2013 年 7 月 15 日对 X 市某小区 1101 室房产所作的抵押登记行为。

被告 X 市某房产登记部门辩称，一、两第三人办理抵押登记时向被告提交的材料包括申请表、借款合同、房产抵押合同以及身份证明等文件，符合《房屋登记办法》第四十三条规定，并无不当。二、被告针对案涉抵押登记行为已依法履行审查义务。根据《物权法》的规定，物权的设立以登记为准。虽原告与林云确实签订了案涉房屋的存量房买卖合同，但不代表物权的转移。根据有关规定，通过被告的网络平台签订买卖合同不同于办理预告登记，并不会产生排除所有权人处分的效力。因此案涉房产仍登记在第三人林云名下，林云对案涉房屋享有完整的处分权，故被告依林云申请办理抵押登记符合规定。三、原告起诉不符合起诉条件。根据原告提供的民事判决书，原告早已于 2014 年即已知悉案涉抵押权登记，原告提起本案诉讼已经超过六个月的起诉期限。事实上，原告在相关民事诉讼中已经请求确认案涉抵押权无效，但一、二审法院均未支持该诉讼请求，因此，该抵押登记已被生效法律文书的效力所羁束，就该抵押登记提起的诉讼不应再予受理。综上，被告针对两第三人的抵押登记申请，被告已经履行了法定审查义务，并无过错，同时原告起诉不符合起诉条件，请求驳回原告的诉讼请求或起诉。

第三人王利辉同意被告的答辩意见，并补充述称：第三人林云向其借款 280 万元，借款合同合法有效，自己也实际向林云如数支付了

280 万元款项。基于此，两第三人前往被告处办理抵押登记，材料齐全，符合规定，抵押登记合法有效。

第三人林云述称：一、原告所提供的网签合同和网签申请表并无任何一方签名盖章，没有法律效力；二、原告已通过民事诉讼请求判决两第三人之间就案涉房屋设定的抵押权无效，但最终未获支持，案涉抵押权合法有效。综上，第三人林云已依法办理抵押登记手续，并无任何过错，原告的诉求不符合实际情况，无法律依据，请求依法驳回原告的诉讼请求。

提示：

1、本案各方当事人对证据真实性和基本事实均无异议，但是对证据的证明内容有不同的理解。

2、关于存量房买卖合同网签备案登记有部分地市有地方性法规或规范性文件的规定，可以参照厦门市的相关规定做案件分析。

法律文书撰写要求：

1. 请根据上述案情选作一份行政判决书或代理词（作为原告或被告方的代理人）。

2.文书格式符合法律文书的规范要求。

3.文字通顺、简练，无语法错误、无错别字。

4.其他相关事实（如法定代表人、委托代理人信息等）或相关证据可根据需要按文书格式要求自行编撰。