

日照出现房产证“加名热”

《婚姻法》新解释关于夫妻房产所有权的的规定,引发了市民的广泛关注。23日,记者从日照市房地产交易中心了解到,《婚姻法》新解释出台后,到房地产交易大厅咨询和办理房产证加名业务的市民明显增多。

按照最高人民法院关于婚姻法的最新司法解释,“谁首付,离婚后房子归谁”、“婚后父母给买的房子,另一方无权分割”,最近,有不少结婚市民都忙着在房产证加上夫妻另一方的名字。记者了解到,《婚姻法》新解释出台后,在房地产交易大厅办理房产证加名业务市民明显增多,其中办理房产证加名的以年轻人居多。

“房子是我和妻子共有的,房产证上不能只有我的名字。”想要办理加名业务的王先生说,其实妻子并没有主动要求在房产证上加名,他主动要求给妻子加名主要是想让妻子“放心”。王先生说,在结婚前自己的父母给垫上了首付款,房子在自己名下,但是相比以后要支付的银行贷款,首付款是

小巫见大巫,为了表达“诚意”就将妻子名字加在房产证上。

“办理房产证加名不能算是夫妻双方对婚姻的不信任,这是一种维护自身权利的手段。”房地产交易中心一位工作人员认为,对女性而言,从现实情况来看,《婚姻法》新解释比较偏向男性,因为支付首付款的多数是男性,而按照婚姻法最新司法解释,离婚后,房子判归支付首付的一方。

记者了解到,办理房产证加名手续也相当繁琐,房贷未还清的房子,房产证还处于抵押状态,办理加名手续还得经过银行同意。另外,办理房产证加名要以夫妻一方赠予的方式,所以税务部门还要征收契税,税率为百分之三。

房地产交易中心工作人员提醒市民,办理房产证加名需要夫妻双方到场,办理加名不要忘记携带结婚证、身份证、房产证等证明,详情可以电话咨询。

本报记者 刘守龙 通讯员 王全美

链接>>

《婚姻法司法解释(三)》正式实施。其中涉及房产的内容有:

- 1.夫妻一方个人财产婚后产生的孳息和自然增值不是共同财产。
- 2.婚后一方父母出资为子女购买不动产且产权登记在自己子女名下的应认定为夫妻一方的个人财产。由双方父母出资购买不动产,产权登记在一方子女名下的,按照双方父母的出资份额按份共有。
- 3.离婚案件中一方婚前贷款购买的不动产应归产权登记方所有。对于婚后参与还贷的一方来说,婚后共同还贷支付的款项及其相对应财产增值部分,离婚时由产权登记一方对另一方进行补偿。
- 4.一方未经另一方同意出售夫妻共同所有的房屋,第三人善意购买、支付合理对价并办理产权登记手续,另一方主张追回该房屋的,人民法院不予支持。



资料片



开发商擅自撕毁订房协议怎么办?

案例:

2006年7月26日甲方王先生与乙方某开发商签订一份《商品房订购书》,约定订购开发商一楼盘12号楼302室,建筑面积103.25平方米,订购价65万元;双方约定,签署订购书时付首期定金10000元,2006年8月25日前付第二期房款10万元,2006年12月30日前付第三期房款10万元,楼余款44万元申请银行按揭;甲方须于签订此订购书30天内即付清上述第二期房款后,由乙方安排签署房管局制定

的《商品房买卖合同》及相关法律文件;甲方在未签署《商品房买卖合同》前,如不能按期缴付各期房款,即视为甲方自行终止《商品房订购书》,乙方有权不予退回甲方已缴付的定金,并有权将该商品房另行出售,无须通过甲方同意。

《商品房订购书》签订后,王先生于签订订购书当日支付了首期定金10000元,2006年8月20日支付第二期房款10万元,2007年1月10日又支付了10万元。此后,王先生要

求与开发商签订正式商品房买卖合同,但开发商认为王先生没有按期支付第三期购房款,故《商品房订购书》已经自动终止,并有权不予退回王先生已缴付的定金,故拒绝安排签订正式商品房买卖合同。而实际上,开发商拒绝签订正式商品房买卖合同的真正原因是房屋价格上涨。王先生因多次交涉未果,遂于2010年8月向法院提起诉讼,请求法院判令开发商赔偿。

律师说法:

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第五条规定:“商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容,并且出卖人已经按照约定收受购房款的,该协议应当认定为商品房买卖合同。”因此,本案中的订房协议应当认定为商品房买卖合同,王先生起诉要求开发商赔偿是符合法律规定的。当然如果房屋已具

备交付条件,王先生也可以选择要求交付,但应以补交剩余房款为前提。

山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民

置业有难题,《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《楼市》每周三帮您解答。



人生本色的过去式情怀
【中式典范院落人居 实景样板区恭候品鉴】



现代科技全面应用,地暖采暖,紧急报警系统,红外数字安防系统,尊享组合智能家居中心Home-中文语音,感受每处细节的优雅管家式物业服务。

VIP.0633-8089666/777 项目地址:海曲西路西侧(竹洞天东侧)

中国·日照·水木清华