

掏钱人没产权 产权人没掏钱

顶名买房遇反悔,麻烦大了

本报记者 张焜



随着房产政策的不断调整,二套房、三套房限制越来越多,不少市民为省钱,用别人的名义买房。在单位集资建房,团体购房中,这种“顶名买房”的情况,也经常出现,相信一些市民自己就经历过。但是,许多市民没有意识到,由于掏钱人没有产权,产权人没有掏钱,“顶名买房”之后,纠纷也是接连不断。

30万元“为他人作嫁衣裳”

市民张先生是潍坊某单位的职工,2008年单位在北海路附近团购住房,他想买两套,却只有一个名额,见到单位同事夏先生不愿参与团购,就找到夏先生商谈,希望夏先生能把名额让给他。于是,张先生利用夏先生的名字申请了住房,并自己缴纳了各种费用。为了“以防万一”,张

先生留下了那张署名为夏先生的30万元购房票据。

但是,等到2010年交房时,夏先生却改口说,房子是他自己购买的,只是购房票据丢失了,就此赖账不想把房子转让给张先生。无奈之下,张先生找到律师,诉至法院。

“即便有那30万元的票据,

房子也很难归张先生所有了。”张先生的代理律师告诉记者,由于各种手续的姓名都是夏先生的,夏先生一句“我花钱买的房,只是票据丢了”,就可以将房子据为己有。如果“够幸运”,张先生或许能要回30万元购房款,但房子的价值已经远远超过了这个数字。



“君子协定”考验“真君子”

“出现问题的,多是没有签定协议的。”山东王杨律师事务所王建华律师说,如果在“顶名买房”初期,当事双方就签订一个协议,说明“顶名买房”的详细情况,并由当事人夫妻共同签字,就不会出现什么问题。“有了这个协议,法院一般都会支持过户。”

山东中强律师事务所的刘国栋律师说,有些人为了逃避第二套住房、第三套住房的限制,也会找人代买。记者了解到,“顶名买房”多出现在亲戚、朋友或者由亲友介绍认识的人之间,大家碍于情面,一般不签订书面协议,只有口头“君子协定”,一旦有人反悔,纠纷十分难解。

“顶名购房纠纷多数发生在单位

集资建房或团体购房过程中。这类房子一般低于同期市场价且多是现房。”一位法官告诉记者,由于期房交易时间长,市场价格最后可能远远超出人们的预期,而口头约定对双方诚信力的约束很弱,致使毁约、违约的行为增多。

“最好还是不要替人‘顶名’。”王建华律师说,除了由于房子升值而导致反悔的情况外,一些市民是由于替他人顶名买房后,影响到自己以后购买新房时无法得到应有的优惠等问题,才决定反悔的。“买房”人利益容易受损,“顶名”人也有可能“中招”,实在不行,还是找律师咨询,签个万全的协议。

“房子该归谁”争议不断

“‘顶名买房’涉及很多种情况,问题比较复杂。”山东求是和信律师事务所的杨卫华律师说,其实,关于“房子该归谁”的问题,法律界一直存在争议。有一种说法认为,虽然出钱人为实际购买人,房产证及土地使用证的所有人都为被顶名的市民。按照《物权法》的规定,为维护交易安全,应该确认登记效力,房屋产权归被顶名的市民所有。当然,实

际购买人应该取得自己已经支付的房款。“如果不这样判,房屋登记秩序就会受到影响,也会助长一些顶名购买福利房的不当行为,显失公平”

“但是,‘顶名买房’双方实际已经达成了一个合同,而且是真实意思的表示。”奎文法院的一位法官说出了个人意见,将房屋过户给实际购买人,符合公平、诚信的法治原则。当然,每个案件都会有自

身的特点,应该从事实出发作出判断,才能更好地保证当事人的合法权益。

“有的争议房,可能实际买房人已经住了多年。”山东海瑞达律师事务所李金元律师说,买房人已经实际入住,且都被周围邻居认可,并且手中有各种收据,这种情况下如果无法过户,而只能退出当年微薄的购房款,反而帮助了卖了房又反悔这一极不诚信的行为。