

黄金楼市·服务

“借”名购房 风险不小

本报记者 梁敏

顶替别人的名字购买单位公房，等快交房的时候才知道没办法自己的房产证，这房子挂在别人名下住着不踏实，要是解除合同又不划算。最近，房子问题成了泰城市民吕先生最大的烦恼。无独有偶，市民李女士也曾向记者反应过类似问题。



买房却为他人 做“嫁衣”

吕先生有一位朋友在济南工作，一年多以前该朋友的单位要投资建公房，解决单位职工的住房问题，这种公房的价格比同地段的房价低很多。吕先生对这个公房挺感兴趣，但他又不是该单位的职工，没有权利购买这套房子。而吕先生的朋友暂时没有购房打算，所以两人一拍即合，决定由吕先生出钱，借用朋友的名字买房，以后办理房产证的时候直接过户到吕先生名下。两

人想得挺好，吕先生得房子，他朋友还能得到一点好处费，可没想到吕先生已经支付了大约40万元，接近2/3房款的时候，这位朋友突然告诉吕先生，房子只能办集体房产证，不但没法将房子过户到吕先生名下，连集体产权证上的产权所有人的姓名也没法更改为自己。

这下吕先生不干了，他为这房子付出了接近40万元，等了近两年，眼看着房子到手了，却突然又没

了。朋友给吕先生指了两条路：1、解除协议，退还房款；2、吕先生把剩下的1/3房款付清，等以后能办房产证的时候再过户到吕先生名下。

就在一个多月前，市民李女士也拨打电话反映了类似问题，李女士顶替别人的名字买的房子每平方米已经涨了5000元，她当初给了中间人10万元的好处费，如今房产证也办不下来，中间人要退还原处费和房款。

物归原主还需 求助法院

吕先生和李女士都面临着两难，付清房款，房子却不在自己名下，这当然有巨大的风险，而解除协议的话，按照现在的房价，40万元可买不到类似的房子了。

记者咨询了泰润律师事务所的律师得知，这种借用别人的名字买房的行为比较多见，而且纠纷也不少。由于房屋属于不动产，按照《物权法》第9条：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力。未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外”的规定，房屋所有权的确定，需要经过房产登记，如果

该房屋没法办理吕先生名下的产权证，那么吕先生有权与朋友解除合同。同时，由于这种情况相当于耽误了吕先生的购房计划，而这两年房价上涨较快，为了保护吕先生的权益，吕先生可以通过与朋友协商获得一部分赔偿金。“赔偿金的多少需要看当前同地段房价涨了多少，如果协商不成，只能诉诸法律了。总之，既然没法办房产证，这房子还是别要的好。”律师对记者说。

在采访中，记者还咨询了一家中介公司的工作人员，人行多年的置业顾问李女士表示，像这种情况其实也有一些

其他的方法来解决。“一般能够盖公房解决员工住房问题的单位多数是效益好的企业、事业单位或者机关单位。如果中间人违约，必然会声名扫地，咱们中国人人都比较爱面子，谁也不愿让人在背后戳脊梁骨。所以找几个德高望重的见证人，也能给协议加一份保障。”李女士说。李女士的办法只是一种保护手段，市民可酌情参考。

您在生活中遇到的任何与“买房”有关的问题，都可以跟我们联系。请记住咨询热线：0538-6982100 邮箱：qlwbxyg@163.com

办完过户前业主不能拖延交楼

陈先生：8月份，我购买了一套80多平方米的二手房，房屋总价是40万，首付了12万，其余28万是通过公积金贷款和商业组合贷款支付。当时在与业主签订合同的时候，约定交楼时间是我向业主交付首付款之后，在递件的时候就交楼。9月份，我给业主付了12万元首付，然后在银行签了同贷书之后，我们去交易中心办理了过户、交税等手续。但是，当我向业主提出交楼的时候，业主却反悔，说要收到齐所有房款后才能交楼。由于9、10月份假期较多，因

此到目前为止，业主还是没有收到按揭款，而距离合同约定的时间已经过了一个月。请问，我现在能够要求业主交楼吗？

律师认为，陈先生可以向业主要求交房，他表示根据《物权法》的规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。由于陈先生与原业主已经办理了过户登记，房屋的产权已经变更，那么

陈先生就变成了该房屋的所有权人，可以对该房屋行使占有、使用、收益、处分的权利。

而问题是，由于该房屋被前业主实际占有，并未收到按揭款作为拒绝交付房屋的抗辩。在此情形下，如果双方经协商仍未解决，陈先生如何才能让前业主腾让房屋？律师表示，陈先生只能通过诉讼或者仲裁解决，他可以以所有权人的名义主张前业主腾让房屋。（据《南方都市报》）

**又没有约定交房日期，
等我再睡五百年再说！**



二手房课堂

买二手房

警惕老户口鸠占鹊巢

“我在6月份买的二手房，业主在7月份把楼交给了我，在合同中，我跟业主约定要他在8月份把他女儿的户口迁出去，但是到现在为止，业主仍然没有将他女儿的户口迁走，因此我和家人的户口也不方便迁进来，请问我应该如何做呢？”27日市民何先生向记者咨询道。

由于市中心具有绝佳的教育资源，因此每年都会有很多家长在市中心买房，近年来由于带学位的新房越来越少，因此学校周围的二手房就越来越走俏。不少家长在购买了二手房之后，便将孩子的户口迁至有比较好学校的区域。因此，关于二手房的户口问题也越来越多。对于买家来说，花钱买的不仅仅是一处产权无争议的房屋，还应当是一处户籍无争议的房屋。

据了解，如果原先的房屋户主没有迁出的话，新房主也就无法迁入户口。为了避免这种情况发生，专业人士表示，在买卖当中要注意一些问题。

第一，最好在交易之前能够到公安机关查询交易房屋的户籍状况。通常情况下，房屋的户籍通常是由该房屋所在地的派出所管理的。如果派出所所限本人调取户籍材料的话，卖方可以要求同卖方一起到派出所调阅。如果卖方拒绝配合的话，则房屋的户口即可能存在问题。

第二，在签订合同之前，可以要求卖方出示户口本，通过审查卖方的户口本，买方即可大致了解卖方家庭的户籍情况。

第三，因为目前中介给出的三方合约中，通常对于户口问题没有固定的约定条款。因此，建议买家在签订合约的时候，最好能够就户口问题约定适当的付款方式和违约责任。

记者提醒
如果买家想对户口问题进行约定，可以从付款时间和违约责任两方面强调。如付款时间，买方可以约定“只有在确认所购房屋中的全部户口已经迁出时，才可以付清全部的购房款。”在违约责任的约定方面，卖方仅仅做出将户口迁出交易房屋的承诺是远远不够的，买方必须与卖方就违反该项承诺的责任做出约定。明确了违约责任，就可以免除买方在损害方面的举证责任，买方就不必在诉讼中搜集证据证明自己所遭受的损害。

(记者 梁敏)