

“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法办自己的房产证,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设公房,解决单位职工的住房问题,这种公房的价格比同等地段的房价低很多。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吕先生。

这下吕先生不干了,他为此房子付出了接近40万元,等了接近两年,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,中间人要退还好处费和房款。



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,这种借用别人的姓名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,发生法律效力。未经登记,不发生法律效力,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。

在采访时,记者还咨询了一家中介公司的工作人员,入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险。”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

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,因此每年都会很多家长在市中心买学区房,近年来由于学位位的新房越来越少,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的学校的区域。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,如果原先的房主户口没有迁出的话,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。如果派出所只限本人调取户籍材料的话,买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的户籍情况。

第三,因为目前中介绍出的三方合同中,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)

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,说要等到收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楼。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,发生法律效力;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,他可以通过所有者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!

