合交首付买房,未办房产证就 闹离婚

女方想在购房合同上加名必须先撤网签,这事挺麻烦

本报9月14日讯(记者 喻雯) 《婚姻法司法解释(三)》实施后,不少人都在关心其中一方如何在房产证上加名?14日,记者遇到一对夫妻:双方共同出资首付买房,购房合同上写一个人的名字。在房产证没办下来之前,其中一方想在购房合同上加名字,如何办理?

14日上午,记者在济南市房屋产权登记中心档案馆门口遇到来查房产证办理进度的孙女士。孙女士说,她和丈夫去年结婚,今年年初在省城西部贷款买了一套90平米左右的房子,房子总价为55.2万。买房时首付交了20万,孙女士家拿了8万。在购房合同上写的是丈夫一个人的名字。“结婚后生活在一起,发现我们之间的矛盾很多。每天大吵小吵不断。近段时间尤其严重,实在过不下去了。”孙女士说,这两天他们都有离婚的想法。为了能保护好自己的利益,孙女士特意把她的母亲找来,把各自的财产问题理清,免得吃亏。“现在房产证没有办下来,首付有我们出的钱,现在房价涨得这么快,我想在购房合同上加上我女儿的名字。”孙女士的母亲说。

在档案馆门口,得知孙女士的来因后,工作人员看了看他们拿的材料。目前他们仅与开发商签订了《商品房买卖合同》,网签完成。“他们还没有到办房产证的程序,如果要加名字也是在购房合同上加。”该工作人员称,在购房合同上加名字,程序相对比较繁琐。这个手续不是在房管部门办的,主要通过开发商和建委来完成。

购房合同怎样加名字?济南市城乡建设委相关工作人员介绍,首先要撤销网约,还要查证对方的限购情况。“网签合同是严格执行购房实名制的,除了规定的8类情况外,购房者在取得房产证前,不得擅自将购买的商品房再行转让。”该工作人员说,如果符合规定的情况,买卖双方达成解除商品房买卖合同协议,共同申请撤销合同网上备案,还要提交双方共同申请书、解除商品房买卖合同协议、身份证明、退款证明(银行转账凭证)等相关材料。

该工作人员表示,已在网上签订商品房买卖合同的市民,除了房地产开发企业工作人员失误等8种情形外,原则上不得撤销或变更合同信息。网签合同中载明两个以上共同购买人的,应提供共同购买人同意撤销或变更合同的书面承诺。

协和学院
短消息大赛
报名时间·方式·奖项设置
记者计报专线96706

◓相关链接

哪8种情况可撤销网签?

1、因房地产开发企业工作人员失误,将购房人信息录入错误,需要更正合同信息的(提交错误内容及更改说明);

2、户口本常住人口登记卡索引表中登记的家庭成员之间,变更合同买受人信息的(提交户口本、身份证);

3、开发企业与购房者之间因某方违约而发生纠纷,经仲裁机构、法院裁定或判决需要解除合同的(提交裁定或判决的有效证明);

4、房屋交付公告自公布之日起90日内,购房者所购房屋因质量存在严重问题,经有关部门认定,需解除合同的(提交由质量监督部门出具的质量鉴定报告);

5、购房者办理贷款手续未获批准,合同无法继续履行并承担违约责任,需要解除合同的(提交不能受理贷款的有效证明);

6、购房者(或者直系亲属)因患重大疾病急需资金等原因,需要解除合同的(提交二级以上公立医院相关证明);

7、商品房交付后,实测建筑面积与合同约定误差超过±3%,合同中已约定解除的(提交测绘机构的房屋测绘报告);

8、法律法规规定的其它情形(写明具体内容并提交相关证据)。

《婚姻法司法解释(三)》已实施一个月,14日,记者在济南市房屋产权登记中心了解到,咨询电话较多,由于多数房子抵押贷款等原因,这段时间,并没出现“加名办理热”。
本报记者 喻雯 摄影报道

女士咨询婚前财产公证的 多了

真正选择进行公证的没大量增长

本报9月14日讯(记者 王光营 实习生 朱伟伟) 8月13日,婚姻法第三次司法解释正式实施,目前已实施了一个月。13日,记者了解到,省城婚姻登记数量并未受到影响,而婚前财产公证业务女性咨询者增多,但真正选择进行财产公证者没有出现大量增长。

“其实没什么好纠结的,登记前做个财产公证不就行了。”在新司法解释出台后,为了确保双方的财产不受损失,不少市民都很“纠结”,网上有人支招不妨“丑话说在前头”,去公证个财产证明。

“新司法解释出台后,市民对房产的关注度很高,但真正办理公证业务的不多。”济南市泉城公证处一位工作人员告诉记者,前来办理婚前财产公证的只一两起,但由于各种原因并没成功。“我们这里最近没有市民办理婚前财产公证。”济南市历下区公证处工作人员表示,由于2003年新婚姻法实施以来,条文中已经对婚前财产进行了说明,今年的司法解释只是对这些条文的强调,对婚前财产公证影响不大。“虽然办理婚前财产公证的业务不多,但咨询者还是有些增长,尤其是女性。”记者从历城区公证处了解到,以前做财产公证时,大多是夫妻双方中谁的财产多谁更主动办,但新司解实施后,来咨询的女性人数有明显增加,但真正办理的还是寥寥无几。

新解释出台一个月

婚姻登记量没啥大变化

本报9月14日讯(记者 王光营 实习生 朱伟伟) “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”,从8月13日起,婚姻法司法解释(三)正式实施,其中的一些规定引起了市民的热议和争论。在部分地区,新解释对婚姻登记的数量也产生了一定的影响。

“新解释从实施到今天一个月,我们这里有643对新人登记结婚,基本上没有什么变化。”13日上午,记者来到济南市历下区婚姻登记处,登记处主任刘刚告诉记者,新人在登记结婚前,对于房产等问题基本都已经协商好了,新解释的影响在历下区婚姻登记处体现得并不明显。

而市中区婚姻登记处一位工作人员表示,该登记处去年有5800多对新人登记结婚,今年到目前为止是4000多对,预计全年会达到五六千对,和以往基本持平。

济南市民政局社会事务处负责人表示,由于没有对各婚姻登记处的数据进行综合,所以省城这一个月来的登记人数尚未进行统计。但从目前的婚姻登记情况来看,变化并不大,新解释并未造成婚姻登记大起大落。

“单身证明”未必能证明单身

省城已开出2万多份单身证明,相比去年有望翻番

本报9月14日讯(记者 王光营 实习生 朱伟伟) 14日,记者了解到,无论是银行贷款、买房、买车,还是打工、征婚,“单身证明”都成了“必需品”。目前,省城已开出了2万多份单身证明,与去年相比有望翻番。但婚姻登记部门开具的证明,并非市民认为的单身证明,而是一份《无婚姻登记记录证明》。

“我们这里不叫单身证明,正式的名称应该是《无婚姻登记记录证明》。”历下区婚姻登记处主任刘刚调出一份省内统一格式的证明告诉记者,尽管现在很多部门不承认具有法律效力的离婚证,只认单身证明,可单身证明并不能准确地证明当事人是否单身。民政部门开具的是无婚姻登记记录证明,只是说该市民在该辖区范围内没有婚姻登记记录,而不是说此人一定单身。

记者了解到,长期以来,我国的婚姻登记管理和户籍管理是分离的,而且婚姻登记信息尚未全国联网。从今年7月底开始,山东省婚姻登记才开通了在线登记业务,进行省内统一联网,但之前进行婚姻登记的还有相当一部分无法进行异地查询。即使当事人户口所在地的婚姻登记机关没有其婚姻登记信息,也不能证明当事人未婚或离婚。

因此,开具单身证明并不能彻底证明当事人单身。

“单身证明”用处挺多

开具单身证明注意些啥问题

14日,记者了解到,无论是银行贷款、买房、买车,还是打工、征婚,“单身证明”都成了必需品。但有一些问题市民需要注意。

有无年龄限制?

记者了解到,市民开单身证明主要是为了办理贷款、房产交易、出国等业务,但经常有一些未满结婚年龄,甚至未成年人也到婚姻登记处开“单身证明”。

“根据法律规定,只有达到法定结婚年龄的市民才需要开具单身证明。”济南市历下区婚姻登记处主任刘刚告诉记者,我国婚姻法规定,市民结婚的法定年龄为男性22周岁、女性20周岁,没达到法定结婚年龄无法办理婚姻登记手续,当然也开不了这样的证明。

因此,民政部门已经与一些需要单身证明的部门进行沟通,未到结婚年龄或未成年人办理相关业务时无需开具单身证明。

如何代开单身证明?

记者了解到,如果是本人亲自来开,无婚史的只要提供身份证及户口本就可以,离婚或丧偶的需提交本人户口本、身份证和离婚证(或死亡证明)。

据悉,有些老人身体多病,让子女或亲属来开具单身证明的也不在少数。如果让自己的直系亲属代为开具,需要当事人的身份证、户口本、利害关系人的身份证、直系亲属证明。离婚或丧偶的需提交户口本、身份证、离婚证(或死亡证),利害关系人的身份证、直系亲属证明。

如果当事人确实无法亲自到场的,也可委托他人到婚姻登记机关办理婚姻登记记录证明,但需提交经公证机关公证的委托书,委托人的身份证、户口本复印件,受托人的身份证。

有无统一格式?

对于单身证明的格式,目前在全国范围内尚未统一。

“目前山东省内的单身证明格式是统一的。”据了解,以前各地的单身证明格式比较多,对工作造成了不便。为了避免这个弊端,目前一般都以省为单位进行了统一。

虽然省内婚姻登记已于今年7月底进行了全省联网,但在开具单身证明时,市民还需去本人户口所在地的婚姻登记机关办理。

本报记者 王光营
实习生 朱伟伟