

房屋买卖中,都有哪些坑

□臧小龙

以案说法

房屋买卖中,买卖双方都比较重视房屋过户、交付等重要问题,而往往忽略户口、房屋瑕疵等问题:如所购房屋户口遭遇“占坑”,出资买房却不是产权人,买了房却因其中住着租户迟迟不能入住……

那么,房屋买卖中都有哪些坑?买卖双方都该如何维护自身的合法权益?下面为大家一一进行梳理。

户口迁出不易 违约责任要明确

二手房买卖中,原有户口无法迁出怎么办?据公安部关于处理户口迁移的规定,户籍迁移是由公安机关管辖,如果买房人执意要求卖房人迁出户口,那么法院往往会以“不属于民事案件受理范围”为由驳回起诉。

案例:2019年12月1日,钱先生与赵先生签订了《存量房屋居间合同》,约定赵先生将某小区房产卖给钱先生。因另有他人户口挂靠在该房屋,故二人在买卖合同中对户口迁移的时间及户口未迁出造成的违约问题做出明确约定。合同签订后,钱先生支付了房款,并与赵先生办理了房屋过户手续,但是挂靠户口一直没有迁出,这给钱先生的生活造成了诸多影响。在协商未果之下,钱先生将赵先生起诉到法院,要求赵先生按照约定支付违约金。

赵先生说,户口迁移不应该由法院管辖,公安部门不给办理户籍迁移,错不在他,所以不同意支付违约金。法院审理后认为,赵先生没有按照约定履行合同约定义务,未将原有户口迁出,对钱先生居住和使用造成了一定影响。最终,法院判决赵先生依据合同约定承担违约责任,并支付违约金。

上述案例中,正是因为双方在合同中明确了户口迁移及不迁出的违约责任,所以钱先生的赔偿请求才得到法院支持。实际上,除了合同约定违约责任以外,还可以约定待对方将户口迁出后再给付部分尾款等方式,迫使卖房人主动迁移户口,从而维护买房人的合法权益。

借名买房没有合同难支持

房价的居高不下,催生出借名买房

民情与法

继承纠纷 调解维护

本报讯(蒋文娟 记者吴明河)近日,大余县人民法院受理一起法定继承纠纷案,经法官释法明理,双方当事人达成调解协议。

原告闵某与被告继承人陈某为夫妻关系,并生育三女一子,三女为原告陈某甲、陈某乙、陈某丙,一子为陈某丁。陈某夫妇一直随儿子陈某丁夫妇居住,陈某于2016年11月因病去世,其与原告闵某购置的房屋因闵某尚在世未分割。不幸的是,陈某丁于2017年10月去世。后闵某瘫痪在床,一直在原告陈某乙家中居住照顾。2019年10月,该县进行棚户区改造,对案涉房屋进行拆迁改造,陈某丁之妻即被告涂某以自己的名义与政府签订了一份安置协议,欲将拆迁补偿据为其和其子被告陈某小所有。原告陈某甲、陈某乙、陈某丙多次与其协商未果,遂将涂某和陈某小诉至法院。

承办法官约谈双方当事人,耐心细致地做调解工作,动之以情,晓之以理,最终,在承办法官的调解下,原告和被告达成调解协议。

一、赣州市章贡区瑞金路10号呈祥·中央首府4号楼8#商业网点[拍品现为赣州市呈祥实业发展有限公司开发。产权证号为赣(2019)赣州市不动产权第0113029号,规划用途为商业,其位于总层数为26层建筑物的第1-2层,建筑面积为146.55平方米,现已空置,一层为7#、9#商铺一层打通,二层与9#商铺二层打通,室内有楼梯通往二层,按现状交付]。

处置法院:赣州市中级人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:980632元;保证金:19万元;每次竞买增幅:0.9万元;咨询电话:18970148925。

二、赣州市章贡区赣南建材大市场中心街C1栋7#(权证号:00057639。建成年份1999年,登记时间2002年4月17日,建筑面积99.01平方米。框架结构。总楼层为2层,标的物位于第1-2层,1层层高约3.2米,2层层高约2.9米)。



(资料图片)

的现象。有些购房人或为规避法律或政策限制,或为贪图便宜享受优惠,或为简便手续减少税费,而采用借名买房的方式购买房屋。所谓借名买房,是指有购房需求却没有购房资格的人,以父母、子女或者其他人的名义购房,而购房款项由购房者自己支付。

由于产权人与实际出资人不一致,所以出现买卖人坑的几率也较大。比如会发生名义产权人反悔或偷偷将房屋出售、占用出名人购房资格等情况。不管对于出名人还是借名人都会带来麻烦。

案例:2014年6月,郑女士、赵先生夫妻二人与某置业有限公司签订了《商品房现房买卖合同》,购买了某小区的一处房产,由于郑女士的公积金缴存额度高,于是一家人商量决定用郑女士的名义进行贷款买房。在房屋装修过程中,郑女士与赵先生因为家庭矛盾难以化解,双方解除了婚姻关系。而赵先生的父母认为当时买房仅是借用儿子、儿媳的名义购买,实际出资人为他们老两口。故赵先生的父母起诉到法院,要求确认双方借名买房关系成立。

郑女士则提出,买房时赵先生的父母口头承诺买房是给予子女结婚居住、使用,赵先生的父母虽然有出资,但不存在书面、口头的借名买房合同。购买房屋时自己也有出资,并且用自己的公积金进行了贷款。

法院认为,虽然涉案房屋的购买主要是由赵先生的父母出资,但使用的是郑女士的公积金贷款,赵先生的父母与郑女士夫妇之间并没有借名买房协议。涉案房屋的购买,为家庭成员共同出资。故赵先生父母所诉的借名买房缺乏事实证据和法律依据,最终法院驳回了赵先生父母的诉讼请求。

实际操作中,借名买房,多有书面合同。如仅仅进行口头约定,法院对于借名买房关系的成立往往从房屋的出资情况、房屋的占有使用情况、购房票据及产权证书的持有情况以及对于借名购房有无合理解释四个方面进行考量。只有形成完整的证据链条,才能认定出资人就是产权人。

买了房子却遇不搬的租客

要买卖的房屋里还住着租客是二手房买卖中常有的事。原房主需要通知租客卖房的事吗?买卖成功,新房主可以随意要求租户搬走吗?

案例:王先生于2018年12月1日起承租了赵先生在某小区的房屋,租期为2018年12月1日到2019年12月1日。2019年3月,赵先生在未告知王先生的情况下,将该房屋出售给了孙女士,孙女士交付房款后,赵先生随即与孙女士办理了房屋过户手续。

王先生知道自己租住的房屋易主

后,认为赵先生侵犯了自己作为承租人的优先购买权,于是起诉到法院,要求确认王先生与孙女士之间的房屋买卖合同无效。

赵先生认为房屋为其所有,出售给谁是自己应有的权利,没有必要告知王先生。该房屋已经过户到第三人孙女士名下,自己也没有办法了。

法院审理后认为,“王先生以赵先生侵犯其承租人的优先购买权为由,要求确认赵先生与孙女士签订的房屋买卖合同无效”没有法律依据,驳回了王先生的诉讼请求。

法官解释说,所谓承租人的优先购买权,是指出租人在租赁合同的有效期内出卖租赁房屋时,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有在同等条件下优先于其他购买人购买租赁物的权利。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十一条的规定:“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或存在其他侵害承租人优先购买权的情形,承租人请求出租人承担赔偿责任的,人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的,人民法院不予支持。”如果出租人侵犯了承租人的优先购买权,起诉出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效,法院将不予支持。

但在这种情况下,赵先生确已侵犯了王先生的优先购买权,在房价上升的情况下,丧失购房机会可能给王先生造成损失,也可能存在新房主要求王先生搬迁产生的费用,对此王先生可以起诉要求赔偿损失,以维护自己的合法权益。

法官提示,卖房人在出卖有租赁合同的房屋时,切记要履行告知承租人的义务,让承租人对是否买房做出说明,如果侵犯了承租人的优先购买权,将会承担不必要的损失。买房人在购买房屋时也要查清所购房屋的使用情况,否则可能出现购买房屋后无法入住的情形。

房屋买卖是大事,如果处理不当,极易引发不必要的纠纷。买卖双方应当做好证据留存,一旦发生纠纷,运用好法律武器维护自己的合法权益。



图为赣州市交警支队开发区大队女警中队民警在指挥中心给“小交警”们介绍交通安全情况。为加强辖区道路交通管理,丰富学生业余生活,提高学生交通安全意识,近日,该中队邀请辖区一学校的学生来当一天“小交警”,体验交警工作,带动家庭、影响社会,共守文明交通。

郭枫 摄



本报讯(记者彭梦琴)纳入监督执法正面清单的单位485家,免于现场执法企业59家;出台配套措施(发文)6份;处罚清单内企业环境违法案件3件,免于处罚3次;对161家企业开展非现场检查……疫情以来,赣州市生态环境局坚持“合法、合理、过罚相当、惩罚与教育相结合”原则,制定《实施监督执法正面清单工作方案》并形成赣州市生态环境监督执法正面清单,着力推行非现场执法监管,免除部分企业现场执法检查,提升执法效能,助力企业复工复产。

近年来,赣州市生态环境局以“放管服”改革为抓手,大力推进环评审批改革创新,最大程度简政放权、提升政务效能,持续改革环评管理方式,开展优化法治化营商环境专项行动,以生态环境领域法治化营商环境的改善助力赣州经济高质量跨越式发展。印发了《关于落实江西省环评审批提质增效改革指导意见切实加强环评管理的通知》,全力推动全市20个县(市、区)制定改革实施方案,落实改革各项任务;围绕项目环评审批过程中的热点、难点和堵点问题,对部分环境影响不明显、社会影响较小的建设项目,试行环评豁免制度,不再纳入环评管理;除必须由市级审批的项目,将绝大部分建设项目环评审批权下放至县(市、区)级生态环境部门;按时序推进赣州市“三线一单”编制工作;强化生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单的宏观管控,建立健全对规划环评、项目环评的指导和约束机制,大力促进了全市经济绿色高质量发展。

民法典在身边

这笔信用卡欠款属于夫妻共同债务吗?

□赣州市中级人民法院法官 陈珏琦

小明与小丽系夫妻,未从事生产经营活动。因夫妻感情破裂,双方诉至公堂,要求离婚,但对夫妻共同债务无法协商一致。原来小明的信用卡刷卡消费近二十万元,但小丽称其并未使用该笔巨额信用消费,且小明也并未为家里添置房产、汽车等大宗家庭资产。因此,小丽认为她不该为这笔信用债务埋单。那么,该笔信用债务是否属于小明和小丽的夫妻共同债务,小丽是否应承担该债务的支付义务呢?

《中华人民共和国民法典》第一千零六十四条规定:夫妻双方共同签名或者夫妻一方事后追认等共同意思表示所负的债务,以及夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义为家庭日常生活需要所负的债务,属于夫妻共同债务。夫妻一方在婚姻关系存续期间以个人名义超出家庭日常生活需要所负的债务,不属于夫妻共同债务;但是,债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、共同生产经营或者基于夫妻双方共同意思表示的除外。

民法典对夫妻共同债务的认定可以从以下几个方面来理解:“共签”或者一方事后追认之债,属于夫妻共同债务;一方所负用于家庭日常生活需要之债,属于夫妻共同债务;一方所负超出家庭日常生活需要之债,但债权人能够证明该债务用于夫妻共同生活、生产经营或者基于夫妻共同意思表示的,属于夫妻共同债务;“家庭日常生活所需”包括购买食物、衣物、能源、医疗、子女教育、正当的保健、娱乐等家庭生活必要事项,一般需要法院结合案情,根据每个家庭的具体情况来判断;一方因赌博、吸毒等非法目的所负之债,不属于夫妻共同债务。

本案中,小明与小丽未从事经营活动,未添置大宗家庭生活资产。小明通过个人信用卡消费所欠近二十万元的负债,明显超出一般家庭日常生活需要。银行作为债权人若无证据证明该信用债务实际用于了小明和小丽的夫妻共同生活,则该笔信用债务不属于夫妻共同债务,而是小明的个人债务,应由小明个人负担。

近期部分网络司法拍卖标的物推介

处置法院:章贡区人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:1006040元;保证金:20万元;每次竞买增幅:5000元;咨询电话:15570065016。

三、石城县琴江镇百隆山河警城16-D103号商铺(房产证号:石房权证琴字第124623号,建筑面积为66.59平方米,规划用途为商铺,框架结构,登记时间为2014年12月11日。商铺位于第1层,入户门为卷闸门,设计为店铺,格局方正,东西朝向,房屋为毛坯,通风采光良好。所在区域临近山河警城中心广场)。

处置法院:兴国县人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:34万元;保证金:4万元;每次竞买增幅:3000元;咨询电话:15770722556。

四、赣州市五洲大道20号鹭江新城45栋02室(产权证号:赣房权证字第

S00360572号,登记时间:2014年7月10日,规划用途:住宅,总层数:3层,建筑面积:271.99平方米)。

处置法院:于都县人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:1534839.57元;保证金:15万元;每次竞买增幅:5000元;咨询电话:15083732715。

五、赣州市全南路40号阳光·瑞香新城B组团14栋2-B#店面(产权证号:S00333856,建成年份:2008年,建筑面积:84.42平方米,该店面为临全南路的一层店面,共分为二个门面,现出租用于电动车商铺使用,卷闸门,层高约4.5米,开间约7.2米,瓷砖地面,一般粉刷。此次拍卖为带租约拍卖,租期2020年2月25日至2023年2月24日止,租金第一年每月6009元,第二年每月6482

元,第三年每月6993元,保证金17728元)。

处置法院:赣州经济技术开发区人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:120万元;保证金:12万元;每次竞买增幅:5000元;咨询电话:18170712244。

六、大余县南安镇余西街建设路世纪花园F栋二单元201室房产(该房屋竣工时间2006年,证载住宅面积为140.19平方米,柴间面积为13.79平方米,共153.98平方米。主体结构为砖混结构,房屋位于三层。该房属于大余县成熟封闭小区,有物业管理,周边基础生活设施完善。产权证号:房权证余房私字第00023593号)。

处置法院:大余县人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:37.856万元;保证金:5万元;每次竞买增幅:3000元;咨询电话:

0797-7232629。

七、龙南市龙南镇隆泰状元府2#602号房屋(房屋地上共8层,地下1层,框架结构,拍卖对象位于第6层,为电梯房。房屋建筑面积128.8平方米,套内建筑面积107.14平方米,公摊面积21.66平方米,房屋现在为毛坯,为4室2厅1厨2卫2阳台,房屋已具备交房条件)。

处置法院:龙南市人民法院;拍卖平台:淘宝网;起拍价:749487元;保证金:7万元;每次竞买增幅:2000元;咨询电话:18270711017。

详情请登录淘宝网查询。

(曾雅琪 整理)

推行网络司法拍卖
促进公开公平公正



赣州市中级人民法院 协办