

二手房买卖隐忧重重

法官提示:房屋有瑕疵可依法维权



岁末年初,原本冷清的楼市在全国各地开始回暖,不少购房者不断入市购房,其中二手房交易日渐活跃,但在二手房交易过程中存在不少隐忧,可谓防不胜防。

隐忧一

买卖合同不敌租赁在先

2012年7月底,单女士通过房屋中介,买下一套190多万元的二手房,等她全额支付了购房款并办理了房产证之后,却发现这套房子她根本住不进去,因为房屋里已经有租客,而且跟原来的房东签了20年的租赁合同。单女士花费190万元买来的房子是否只能20年后才能入住?双方进行了协商,但结果很难达成一致。

租客刘先生拿出了一份2012年3月15日的租赁协议,协议显示,原房东把房子租给了刘先生,租期为20年,为了这套房子,刘先生已经支付了40万元的房租。另外,原房东还向刘先生借了50万元,加上刘先生后来为房子装修的5万元钱,刘先生认为,只要单女士把95万元退给他,他就可以走人。对于单女士提出自己已经成为房子的合法所有者,刘先生的态度很坚决,他认为自己租房子在先,只有拿到钱他才肯搬走,不然按照他手里的租房合同,单女士别想住进来。

法官说法:

房屋租赁有优先权

法官指出,购房者在买房

时往往只考察卖房者是否有产权证或是否属于共有房产,认为只要卖房者的身份及产权没有问题,就可以直接签订买卖合同后付款,以为办理完房产证过户后就可以顺利入住了。

可现实却不是这样,按照我国合同法第二百二十九条规定,所有权变动后的合同效力,即租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。进一步讲,就是购房者购买了房屋,取得了房屋所有权,也不能在租赁合同期限届满之前随意将承租人赶出房屋,因此,承租人占有房屋拒不搬出是有合同及法律依据的,承租人可以根据与原房东之间的租赁合同权利,对抗新房东提出的超越原租赁合同义务约定之外的一切要求。

隐忧二

优先购买权反转协议

张某与李某是夫妻,结婚后两人共同购买了一套房屋,这套房屋的产权登记在李某名下。后来李某去世,李某在未取得李某其他继承人同意的情况下,就以自己的名义通过中介与急于买房结婚的王某签订了房屋买卖协议,将房屋卖给了王某。之后,王某向李某支付了部分购房款,并将房屋进行了整体的装修准备入住,并要求李某协助其办理过户手续。此时,李某的其他继承人发现了李某的行为,主张李某无权单方面把房子卖了,并以共有人的身份起诉主张其享有共有人的优先购买权,请求法院确认李某与王某签订的买卖合同无效。最终,王某在李某与其继承人之间无休止的诉讼中被迫选择放弃购买该房屋。

法官说法:

优先购买权应先查清

承办法官指出,优先购买权是指特定人依据法律规定或合同约定,在出卖人出卖标的物于第三人时,享有的在同等条件下优先于他人购买的权利。优先购买权在法律上存在共有人的优先购买权、承租人的优先购买权及约定情形的优先购买权等类型。优先购买权由于缺乏公示性,使购房者稍有不慎就可能陷入合同效力之争或房屋权属之争,甚至可能因为侵害他人的优先购买权而使房屋买卖合同被认定无效,使到手的房屋又可能归属他人。

因此,买房人在买房时,为了避免可能的优先购买权人的权利追索,除了核实卖房人的权属证明之外,还应当对卖房人的大致身份关系有所了解,比如是否结婚;如果已婚,配偶是否是房屋的共有人;或者没有配偶,是否因为去世;如果配偶去世,继承人是不是房屋的共有人等。

未名

● 资讯 ●



石市桥西市场派出所

开展消防模拟演练

本报讯 (记者盖媛媛)为深入推进“除火患、保平安”冬春专项行动,全面落实辖区消防安全管理工作措施,切实提高消防“四个能力”建设和市场商户消防安全意识,石家庄市桥西分局市场派出所联合华北食品城市场管理处消防管理人员、市场保安在华北食品城西广场进行了一次消防火灾模拟演练。市场派出所民警、巡防队员、市场管理处工作人员及市场商户代表300余人参加了消防模拟演练,观摩群众达2000余人。

在此次演练活动中,该所巡防队员、市场管理人员及商户代表使用灭火器和消防栓进行了灭火实战模拟演练。市场派出所所长肖东宏、教导员张伯毅、主管消防副所长赵建新分别向参加演练人员和商户代表进行火灾现场指导和消防安全知识技能讲解和宣传。

通过演练,不仅增强了市场商户和社会群众的消防安全意识,还大大提升了其遇到火灾时的灭火疏散能力,同时促进了消防工作的纵深发展,收到了良好效果。

成安县国税局

支持企业健康发展

本报讯 (杨慧敏)成安县国税局围绕组织收入这个中心,切实转变工作作风,努力增强服务意识,千方百计支持企业健康发展。

该局通过县电视台和广播电台发布了《致全县纳税人的公开信》;印发了1000份征求意见卡,明确专人汇总整理意见,并当场给予拍板解决;对涉及到一时难以解决的问题,热情向纳税人做好解释。“身”入基层接地气;春节前后,该局领导一班

人带领科(室)、分局负责人下基层、摸实情、零距离接地气,并在系统中广泛开展“走进企业送政策,深入企业听需求,走访企业解难题,帮扶企业促发展”活动,切实帮助企业解决生产经营中的困难和问题。

今年1月份以来,该局干部深入企业78人次,发放宣传资料2600份,收集企业合理化意见和建议37条,帮助困难企业协调融资500万元,现场解决问题21件。



为进一步加强干部廉洁自律意识,日前,魏县地税局组织机关全体干部进行廉政谈话,要求大家严格遵守廉政准则各项规定,时刻绷紧“廉政弦”,杜绝腐败现象发生。

赵贵民 摄

争夺宅基地 六旬弟砸伤七旬哥

俗话说长兄为父,可六旬老翁却长期与自己10岁的哥哥展开宅基地争夺战。当二人再次理论时,竟从房檐上向兄投掷砖头,造成其轻伤。

现年60岁的王甲长期因宅基地与哥哥王乙争执不休。2012年7月23日,王乙的妻子宋丙在田地里碰见王甲,二人又因宅基地之事互相指骂大打出手,后被旁人拉开。恼羞成怒的宋丙随即回家告诉丈夫此事。于是,王乙气势汹汹地来到王甲家中理论,正在房檐修屋顶的王甲看到王乙在自己的院中与妻子争吵的面红耳赤,也与王乙争吵起来,怒不可遏的王甲随手从房顶上捡起一块砖头直接扔向王乙。没有及时躲开的王乙左肩胛骨、左侧第三肋骨骨折,经鉴定为轻伤。近日,广平县人民法院以故意伤害罪判处王甲有期徒刑六个月,赔偿附带民事诉讼4010元。

胡敬辉 常金丽

日前,平泉县人民法院依法惩处一起恶意欠薪犯罪行为,让欠薪者受到了法律的制裁。

被告人高某挂靠某建筑开发公司承包工程,其独立核算,并包工包料。高某所承包的工程总造价合计人民币4874万元,开发公司给付高某

恶意欠薪 包工头获罪受罚

工程款合计5364万元,高某所得毛利润为490万元。施工过程中,高某拖欠了工人工资,且数额较大。在政府多次责令其支付的情况下,高某仍没有支付。高某拖欠工人工资严

重,因此造成工人上访,并发生围堵政府部门的现象。后平泉县人民法院以被告人高某拒不支付劳动报酬罪,判处其有期徒刑五年,并处罚金人民币100000元。 李立新

偷狗未遂 四人结伙盗油

近日,永清县公安局民警在巡逻过程中发现一辆浅黄色夏利轿车形迹可疑,经现场检查发现,车上带有铁锹、镐把、铁丝等工具及绑有毒药的熟鸡翅。因车上人员不能说明工具用途,民警遂将其带回辖区派出所询问。

经查,车上人员韩某(男,35岁,保定市雄县雄州镇人)、郭某(男,44岁,保定市雄县张岗乡人)、邓某(男,34岁,保定市雄县张岗乡人)、李某(男,28岁,四川省平昌县人)交代了四人来永清县偷狗未遂,后结伙到永清县

北辛六乡某村内采取挖坑打靶方式盗窃石油3吨的犯罪事实。此外,四人还交代了准备再次前往作案时,不料被巡逻民警发现并抓获的事情。

目前,四名犯罪嫌疑人已被永清警方依法刑事拘留,此案正在进一步侦办中。

张建刚

公安部令第123、124号一百问

交通违法行为记分(下)

71.对酒驾行为如何记分?
答:酒驾行为属于严重违法行为。公安部123号令作出了对饮酒后驾驶机动车的记12分的规定。饮酒后驾驶营运机动车、醉酒驾驶机动车或非营运机动车,吊销驾驶证。
72.酒驾的界定标准是什么?
答:酒驾分饮酒后驾驶和醉酒驾驶。饮酒驾驶为车辆驾驶人血液中酒精含量大于等于20mg/100ml,小于80mg/100ml;醉酒驾驶为驾驶人血液中酒精含量大于等于80mg/ml。
73.在道路上行驶未避让校车,如何记分?
答:校车停靠上下学生是校车通行安全的一个重要环节,也是容易引发道路交通事故的关键环节。因此,《校车安全管理条例》吸收借鉴了国外校车制度特别是美国校车制度的成功经验,赋予了校车停靠上下学生时的特别通行权利。规定“校车在同方向只有一条机动车道的道路上停靠时,后方车辆应当

停车等待,不得超越。校车在同方向有两条以上机动车道的道路上停靠时,校车停靠车道后方和相邻机动车道上的机动车应当停车等待,其他机动车道上的机动车应当减速通过。校车后方停车等待的机动车不得鸣喇叭或者使用灯光催促校车。”如果社会车辆遇校车停靠上下学生时,不按规定避让校车的,将会被处200元罚款,记6分。
74.校车在平时可以使用校车标志吗?
答:校车在道路上通行享有特别的优先通行权利,因此也应该履行特别的通行义务。为了保证校车的特别优先通行权利得到落实,也为了监督校车驾驶人履行特别通行义务、不滥用特别优先通行权利,《校车安全管理条例》规定,“校车运载学生,应当按照国务院公安部门规定的位置放置校车标牌”。校车标牌主要是表明校车已经取得使用许可,且便于交通民警监督检查校车是否按照审批的路线行驶,是否由取得校车

驾驶资格、申报的校车驾驶人驾驶,是否按照核定的核载人数运载学生。校车未运载学生上道路行驶,不得使用校车标牌。如果违反规定,可以处200元罚款,对驾驶人记2分。
75.校车加油时应注意什么?
答:加油站属于高危区域,机动车在加油的过程中,可能会因机械故障或者突发因素发生车辆燃烧甚至爆炸事故。由于学生自我保护能力差,紧急逃生、避险能力弱于成年人,因此,校车在运载学生时加油安全风险较大。对此,《校车安全管理条例》规定,“校车驾驶人不得在校车载有学生时给车辆加油”。校车在加油时应当先让学生下车,否则可以处200元罚款,对驾驶人记2分。
76.因审核的路线拥堵,校车是否可以绕行?
答:《校车安全管理条例》规定,“校车运载学生,应当按照经审核确定的线路行驶,遇有交通管制、道路施工以及

自然灾害、恶劣气象条件或者重大交通事故等影响道路通行情形的除外”。同时还规定,“遇交通拥堵的,交通警察应当指挥疏导运载学生的校车优先通行”。因此,校车行驶过程中遇交通拥堵,不可以绕行。对驾驶校车运载学生不按照经审核确定线路行驶的,可以处200元罚款,记2分。
77.在校车不熄火、挂空挡时,驾驶人可以临时离开驾驶座位吗?
答:校车驾驶人在发动机引擎运转时离开驾驶座位,可能会因为学生好奇摆弄车辆操作系统,导致车辆发生危险。为此,《校车安全管理条例》规定,“校车驾驶人不得在校车发动机引擎熄火前离开驾驶座位”。对校车驾驶人在发动机引擎熄火前离开驾驶座位的,可以处200元罚款,记2分。
78.驾驶校车可以随意在路边接学生吗?
答:校车在道路上的停靠,既关系到校车的通行安全,也关系到校车的运行效率。为此,《校车安全管理条例》规定,校车上下学生,应当在校车停靠站点停靠;未设校车停靠站点的路段可以在公共交通站点停靠。驾驶校车违反规定随意停靠上下车的,可以处200元罚款,对驾驶人记2分。
79.记分周期怎么计算?
答:交通安全违法行为累积记分周

期(即记分周期)为12个月,满分为12分,从机动车驾驶证初次领取之日起计算。
80.一次违法处罚涉及两个以上违法记分,都要记吗?
答:机动车驾驶人一次有两个以上违法行为记分的,应当分别计算,累加分值。
81.记分周期内的分值会影响到下一周期吗?
答:机动车驾驶人在一个记分周期内记分未达到12分,所处罚款已经缴纳的,记分予以清除;记分虽未达到12分,但尚有罚款未缴纳的,记分转入下一记分周期。
82.轻微违法行为可以不记分或者不罚款吗?
答:按照《道路交通安全法》的规定,对于情节轻微,未影响道路通行的,公安机关交通管理部门及其交通警察应当指出违法行为,给予口头警告后放行。



法律小常识