

# 老年人如何防范房产纠纷

## 所购二手房是期房 购房合同是否有效

□ 本报记者 安世乔

“这份合同我必须履行吗?”这一段时间,省会居民张先生很纠结,他拿着合同来到报社,想请记者帮着咨询一下。

### 相中一套二手房签了合同

张先生想为儿子购置一套婚房,中介机构提供了一套房源。与提供房子一方的刘先生见面后,张先生了解到,刘先生从某开发商处购得房屋,与开发商签订了房屋买卖合同,并按照整套房价40%的要求支付了首付款。刘先生说,当时,开发商称已经办理了三个证,并且很快就能交房。张先生实地看了一下房子,房子主体工程已经完工,就与刘先生签了购房合同,交了一万元定金,约定一周之内张先生将首付款交给刘先生,双方再通过开发商办理更名,余款由张先生向开发商支付。

### 转售期房现象并不鲜见

签订合同后,张先生想再多了解一下情况,就到该开发商处咨询。当问到什么时候能够交房时,开发商方面说还没定,得看具体情况。张先生又详细询问该楼房有几个证,一开始对方说已经办了三个证了,后又称已经办理了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,第三个证已经进入审批程序。张先生本以为很快就能入住此楼,为儿子办婚事了,但现在看来什么时候能够拿到钥匙还是个未知数。张先生认为与自己签订合同的刘先生并未取得房屋所有权,只是预售,对交房时间、何时能取得房产证等情况并不确定,而且该房也不符合预售房屋的条件,此合同应属无效合同,自己不必履行,对方应该退还定金。刘先生则认为张先生对自己尚未取得所有权这一情况是知晓的,如果不履行合同,则是违约,不能索要定金。

记者向房产中介了解情况,发现在房产交易中,将所购期房转卖的情况并不鲜见,所涉及的这些楼盘有的取得了预售许可证,有的却并未取得。那么,在卖房人未取得所有权的情况下,与购房人所签的房屋买卖合同是否有效?记者咨询了河北冀华律师事务所律师陈昭静。

### 购房合同是否有效

陈昭静律师认为,张先生并不需要履行合同,还可以通过申请确认合同无效而要回定金。理由是:履行合同是以合同合法有效为前提的。张先生与刘先生的买卖合同效力以开发商与刘先生的购房合同为前提。

我国《合同法》第五十二条规定:违反法律、行政法规的强制性规定,合同无效。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《商品房解释》)第二条也明确规定:出卖人(开发商)未取得商品房预售许可证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。由此可见,刘先生与开发商订立的购房合同是无效的。刘先生转让给张先生期房的合同也是无效的。因此,张先生是不需要履行合同的。

那么定金是否要退回呢?陈律师认为,本案中,双方规定了履约定金,如果转让购房协议合法有效,张先生不履行,则无权要求退回定金,但是定金作为一种担保协议,对于购房协议是一种从合同,其效力依赖于主合同效力。《合同法》第五十六条规定:“无效的合同或者被撤销的合同自始没有法律约束力。”

前面已经分析了张、刘之间的购房协议是无效的,因此作为从合同的定金协议也是无效的,故刘先生应该退还张先生一万元的定金。

张先生要想实现权利,需要向法院或仲裁机构(具体看其与刘先生签订协议的约定)提出申请,由其作出确认书。

另外,本案中的刘先生实际上也是受害者,其也可以按照《商品房解释》第二条主张合同效力,要求开发商退回房款。如果其在购买房屋时开发商故意隐瞒没有预售许可证事实,还可以根据《商品房解释》第九条的规定主张权利。第九条规定:“出卖人订立商品房买卖合同时,具有下列情形之一,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任:(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明……”所以,如果是这种情况,刘先生可以要求开发商承担赔偿责任。



全国优秀律师事务所 协  
河北冀华律师事务所 办  
电话:0311-85288005 微信:jihualawyer

除遗赠扶养协议,准予被告自愿补偿原告人民币20万元。

**提醒:**本案中,老金自愿将房屋无偿赠送给小霞,小霞也表示愿意接受,则房屋过户意味着赠与合同成立。至于双方后来签订的遗赠扶养协议,因房屋赠与合同早已在该协议签订之前生效,所以即使小霞没有尽到遗赠扶养协议中约定的照顾老人的义务,也不存在返还房屋之说。如果本案中的老金先不急于赠送房屋,而是在签订遗赠扶养协议中明确约定在自己百年之后再赠送房屋,那么房屋产权就不会过早地轻易易主,也不会出现难以扭转的被动局面了。

### 提醒四:严把关,轻易变动产权当心“覆水难收”

**案例:**前几年,张老先生以旧房子的拆迁款购买了一套新房。随着年事渐高,老人希望大女儿一家搬来陪他安度晚年,但大女儿表示他们同住的条件是先将父母的房屋产权变更到他们名下。为方便起居,老人未假思索,便将房产证过户到大女儿名下。谁料想,大女儿拿到产权证后立马翻脸,不仅不搬过来陪老人居住,反而以房主身份欲将老人赶出家门,老人此刻追悔莫及。

**提醒:**实践中,个别子女往往利用老年人对相关法律知识不甚了解和隐忍退让的弱点,以赡养、陪护、照料老年人生活为名,经老年人同意后,迁入户口、变更产权、更改户主,其不法目的达到后,便虐待、遗弃老年人。本案中,张老先生的大女儿显然是假借陪护老人居住之名,以达到非法占有房产的目的。鉴于此,在对诸如房屋等重要财产进行处分时,即使对方是自己的子女,老年人也应做好必要的书面约定,最好请相关专业人士把关,以便最大限度地保护自身的合法权益。

### 提醒三:缓过户,赠人房产切记三思而行

**案例:**空巢老人金某已年逾八旬,靠出租自己仅有的一套住房的租金来支付日常开销。承租小霞姑娘时常给老人买衣送饭,甚至在老人生病时垫付医药费。时间长了,老金诚心认作小霞为“干女儿”,并将自己的住房无偿赠送给了小霞,双方签订了房屋赠与合同并办理了房产过户手续。3个月后,双方又签订了一份遗赠扶养协议。该协议约定,在老金的有生之年,由小霞照顾其生活起居,养老送终;老金同意在过世后将自己名下的财产遗赠给小霞。遗赠扶养协议签订后,老金渐渐觉得小霞对自己的照顾不那么尽心了,甚至开始出现嫌弃、虐待的迹象,于是老金将小霞告上法庭,请求确认房屋赠与合同无效,同时解除原被告之间的遗赠扶养关系。法院经审理认为,房屋赠与行为实际发生在遗赠扶养协议签订之前,故房屋赠与合同和遗赠扶养协议是两个独立的法律关系。法院最后判决,原告要求确认房屋赠与合同无效的诉讼请求不予支持,准予原被告解

**案例:**小吴结婚后一时冲动付了一套新房的定金,静下心来一盘点才发现,仅靠自己的能力连首付款都难以支付,于是找到父母求援。爱子心切的老吴夫妇不假思索就卖了老房,又拿出全部积蓄帮其买下了房子。老两对夫妻一同迁入新居后不久,小吴夫妇却突然闹起了离婚。在离婚协议中,小吴把全部财产都“转让”给了妻子小芳。后小吴向法院提起诉讼,请求明确房屋产权,判令老人30天内迁出该房屋。法院经审理,结合被告提供的借条及房屋装修凭证等证据,认定该房屋为原告和被告共有。法院最后判决该房屋原、被告分别拥有60%、40%的产权份额。

**提醒:**时下,父母资助子女买房的情况十分普遍。年轻人购房遇到困难,父母常常尽其所能施以援手,虽是亲情使然,但一定要仔细考虑,量力而行,留有退路,千万不能为此赔上自己的“老窝儿”和老本。即使出资也要“先小人后君子”,让子女出具借条,并保留好各种付款凭证,以便在法律上留有证据。



图安纪实

### 提醒一:勿轻信,谨防共住人“鸠占鹊巢”

**案例:**家住六楼的周老太不慎摔倒导致骨折,行动十分不便。考虑到老人的实际情况,同住的孙子和老人商量后决定,将六楼的房屋出售,另行购买一套一楼住房以方便老人起居。办完手续后,周老太惊讶地发现新房子的产权证上只有孙子一个人的名字。一气之下,周老太向法院提起诉讼,要求确认她对新房享有共有产权。法院经审理,认定争议房产为原、被告共有,原告要求确认房屋共有的主张成立。

**提醒:**现实生活中,由于许多老年人缺乏法律知识,自我保护能力较弱,加之对子孙怀有很深的感情,对晚辈的侵占意图没有丝毫的防范意识,往往在亲情的驱使下默许他人取得自己房屋的所有权,当木已成舟时,一旦发生纠纷,有时即使诉诸法律也难以挽回。在此,建议老年人在办理与房屋产权相关的事项时,不要过于轻信而将自己的身份证、印章等全部交与他人。否则,很可能会像本案中的周老太一样“大吃一惊”。另外,在签订书面协议时,一定要看清约定的内容,不要随便按手印或者签名,以避免不必要的纠纷。

### 提醒二:细思量,资助儿女购房量力而行

## 捡到钱包欲据为己有

民警:拾物不还属违法行为

10月15日下午3时43分,大名县110指挥中心接到郑女士报警称,自己来大名串亲戚,后到冠兴商厦购物,离开时发现她的手包不见了。接到警情后,该县巡特警大队民警迅速到达现场,通过郑女士的叙述得知,其在该商厦购物时,一直是孩子拿着手包玩耍,但不知何时手包不见了,因孩子年幼无法表述,无法得知具体是在什么情况下丢失的。手包里装有3000多元现金和十几张银行卡等物。

了解情况后,民警调取了商厦内各处视频监控,发现一名中年妇女捡到该钱包。从冠兴商厦门口监控可以看到,该女子走出商厦后,乘坐一辆车牌号为冀D32\*\*\*、黑色奇瑞牌轿车离开,通过车辆信息查询得知,该车辆车主王某,系大名县北峰乡炉里村人。民警与王某取得联系,王某声称当日在冠兴门口拉载的中年女子孔某,是其邻村北峰乡各姓固村人。随后,王某将孔某的联系方式告诉民警。孔某接到民警的电话时,以各种理由不想归还。民警对孔某耐心做思想工作,并告诉她捡到失主物件拒不归还属于违法行为,最终孔某承认捡到了郑女士的钱包。

民警迅速驱车赶赴北峰乡各姓固村,历经周折最终找到孔某,经核实,其捡到的就是郑女士丢失的钱包。民警将钱包交还到郑女士手中时,郑女士欣喜万分、感动万分。 张云旭

## 邻里因琐事互殴致轻伤

检方举行公开听证会后决定不起诉

□ 李玉青

近日,邯郸市邯山区人民检察院依法对犯罪嫌疑人冯某甲、冯某乙涉嫌故意伤害案进行了不起诉公开听证宣告。与以往不起诉宣告所不同的是,该案实行了公开听证与公开宣告程序。这是该院首例不起诉公开听证宣告案例,取得了一定的实效。

该案中,犯罪嫌疑人冯某甲、冯某乙系邻里关系,且同属冯姓家族,因宅基地纠纷双方互殴对方致轻伤二级。为有效化解社会矛盾,维护社会和谐,邯山区检察院拟对该案作相对不起诉并决定对该案进行公开听证,除严格按照相关法律规定,邀请区人大代表、政协委员、人民监督员参加听证外,在该程序实施过程中,邯

山区检察院还依托该院参与研发的“听证1.0”系统,将听证过程全程录音录像,对于参与听证的人员意见和建议,完整记录并永久保存。同时,利用本院微博、微信公众号,结合“互联网+”新媒体司法公开工作,将听证过程实时直播,接受大众的监督,践行阳光司法,提升司法公信力。

公开听证程序结束后,经报请邯郸市检察院公诉处和该院检委会,该院同意对该案作相对不起诉决定。考虑到犯罪嫌疑人冯某甲、冯某乙为同村村民,为取得良好的社会效果,该院专程邀请村干部及关心此案进展的邻里到庭,同时利用案件统一业务管理系统,制作不起诉决定书和不起诉宣告笔录,公开宣告,并公开送

达,借助同步录音录像设备,全程记录并留存。

走出宣告室,被不起诉人冯某甲、冯某乙表示:“我们祖上都是近亲,因为一时冲动触犯了法律,感谢检察院能给我们这次机会让我们重新做人,同时解决了我们两家多年来的矛盾,我们内心非常感激检察院。”参加听证的旁听人员也赞叹道:“不起诉公开听证和宣告使我们对案件的进程和处理有了更进一步的了解和认识,这一举措,值得点赞!”

据了解,自2016年3月份以来,该院积极探索不起诉案件的公开听证和宣告工作,依法行使不起诉权,保证不起诉案件的办案质量,将不起诉案件由以往的“无声、无形”模式转变为公正、公开的“有声、有形”模式。

# 公告