



房子登记朋友名下遭转卖

提醒:房产登记他人名下风险大

●记者 黄兰芬

案例:2015年5月,张某在咸宁一小区购买了套住房,考虑到家庭关系较为复杂,张某不愿意将房子登记在自己的名下。因此,张某跟朋友李某商量,将房屋登记在李某名下,并由李某领取了房产证。同时,二人私下签订了一份协议,证明该房为张某所有。

2017年3月,张某与李某因为经济上的问题产生了矛盾,进而关系恶化,李某一气之下将登记在自己名下的房屋卖给正准备买房结婚的王某,不知情的王某将房屋的款项全部转给了李某。2017年5月,王某和李某二人到房产交易中心办理了过户手续。

张某得知情况后,2017年7月向法院起诉,要求法院认定李某与王某的房屋买卖合同无效,并要求李某将房屋归还给自己。

【解析】

房子登记他人名下的风险?

我们的生活中,也经常会遇到张某这样的情况,因为各种各样的原因,不愿意把房子放在自己的名下,因而在房产证上写着朋友或者亲人的名字。在这里,市不动产登记中心提醒大家,谁的名字出现在房产证上,意味着房子就属于谁。

根据《物权法》第九条的规定: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;未经登记,不发生法律效力。换言之,也就是谁的名字出现在房产证上,就意味着房屋的产权属于谁。

如果确实需要把名字更换成他人,是否需要办理其他的手续,防止出现案例中的情况呢?

为保证房产不被登记人擅自处置,或不因其他原因被查封、冻结,在全款购房,不涉及银行抵押的情况下,实际购房人可以要求借名登记人协助办理房产抵押登记,这样安全些。

张某能要回自己的房子吗?

李某在一气之下卖掉了张某登记在他名下的房子,这是一种什么行

为? 李某卖房行为违反其与张某的借名合同,是一种违约行为。

在这个案例中,张某将房屋登记在他人名下,对方又将房子卖给了第三者王某。王某和李某的房屋买卖合同是否有效? 张某能否要求李某将房屋归还给自己?

《物权法》第十四条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的,自记载于不动产登记簿时发生法律效力。《物权法》第十七条规定:不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。从案例上看,王某向李某支付了购房款,并办理过户手续取得不动产登记证书,双方签订的买卖合同是有效的。张某要求王某归还房屋很难得到法院的支持,但其可起诉李某要求归还购

房款并赔偿损失。

大家买房时应注意什么问题?

大家在购房的时候,需要卖房的的一方提供哪些证件? 卖方须提供:身份证、结婚证以及房屋所有权证、土地使用证或者是不动产权证。

买房的王某应该说是非常的冤枉,自己花了真金白银买的房子,最终却惹上了官司。在他购房的整个过程中,有一些问题需要注意却没有注意。

购房前除查验卖方的不动产权证书,还要求其出具购房发票、缴税凭证、付款银行凭证等原件,查清购房实际出资人;实地查看购买房屋的实际使用人(房主或承租人),了解房东的真实情况。

【购房答疑】

租房前交了定金,不租了能退吗?

王女士问:在看了房子之后,觉得基本满意但又想要再观望几天,结果房东要我交一定的钱作为定金,才能先帮我留住房子。如果后来我有了更好的选择,这个定金能否退呢?

答:定金是不予退还的。根据法律规定,定金是一种担保形式,是为了确保债务的履行。如果在租房前交付了定金,后来又不租,其实是违约行为,其定金是不予退还的。

所以,王女士在租房前应该先考虑清楚,最好能尽早做决定,就可以避免交付定金又反悔的事情发生。

房东也不能随意扣押定金。如果王女士为避免定金损失继续租房,房东应将定金返还或者抵作租房款,不得随意扣押不予返还。

小区公共收益有哪些?

张先生问:除了小区广告费外,小区公共收益还包括哪些部分?

答:小区的公共收益,是指利用

小区共用部位和共用设施设备进行经营获得的收益。常见的小区公共收益主要包括:小区公共区域的广告收益,如屋顶广告、电梯广告、户外广告等;小区公共区域(如活动场地、公共道路、绿地)的停车租金、摊位费等;利用小区公共配套(如产权归业主所有的会所、游泳池等)所经营产生的收益。

装修延期,能要求赔偿吗?

李小姐问:眼看结婚的日子越

来越近,可新房装修还没弄完,结婚时肯定用不了。跟装修公司说的是三个月完工,如今四个月都已经过去了。请问装修延期,能要求对方赔偿吗?

答:如果装修合同有相关约定,那么即可按照约定向装修方索取赔偿。

如果合同中无约定或约定不明的,可按照实际损失向装修方主张赔偿或按照同地段同面积的房屋的租金标准主张赔偿。索赔需要出具有力的证明。 (黄兰芬/整理)



关注咸宁新闻网微信
xnnews



更多精彩活动和免费礼品等你来