

借名购房暗藏风险 “曲线购房”不可取

本报讯(记者黄蕊)为遏制房价过快上涨,北京、上海等地政府相继出台限制居民家庭购房的房地产调控政策,随着房地产“限购令”、住房保障政策等与房地产密切相关政策的出台,一些购买人或是为了规避限购政策或银行贷款,或是为了享受某种低价购房条件,借用他人身份买房的情况并不少见。在9月14日的新闻通报会上,石景山法院民事审判第二庭相关负责人就5年来审理的借名买房纠纷案件情况、案件类型和特点进行通报,并对借名买房行为存在的潜在诉讼风险进行提示。

民事审判第二庭庭长李军梅介绍,近5年,区法院共受理涉借名买房系列纠纷70余件,其中90%以上为政策性保障住房。在审判实践中发现,有些人是因为

缺乏购房资格或资质而借名购房,有的人是规避国家信贷政策或转移财产、逃避债务,有的人是贪图便宜、享受优惠购房政策。借名人,也就是实际出资人看似“曲线购房”占了便宜,但事实上借名买房暗藏着“赔了房子又折钱”的风险。

李军梅说,借名买房多发生在互相信任的亲友之间,一旦出名登记的名义购房人反悔,若对买房、出资付款、还贷等仅有口头约定,无书面借名协议,实际出资购房人即负有对借名买房事实和实际支付购房款事实的举证责任。实践中,法院一般通过审查房屋认购金、首付款、银行贷款实际出资主体、房屋占有使用情况、购房款相关票据、购房合同、借款合同、房屋所有权证书持有情况以及对于借名买房事实的合理解

释等方面,综合认定是否构成事实借名买房行为。若当事人一方提供证据仅能证实对房屋购买存在出资关系,但不足以证明双方存在借名登记约定的,即不能对事实借名买房约定的举证形成完整的证据链条,可能要承担举证不能的败诉风险。

若房屋按揭贷款不能及时偿还或被设定抵押登记,不仅影响出名人的银行信贷信用,还可能面临被银行或抵押权人主张权利,被判决承担还贷或解押登记义务;出名入可能被卷入诉讼或执行案件中难以解脱。

在利益的驱使下,有的出名入“先下手为强”,未经借名人同意直接处分房屋,如将房屋设定抵押登记或将房屋出售过户给善意第三人,为维护交易秩序安全,法律通常会优先保护善意第三人

利益,借名人就无法取得房屋所有权。此外,房屋还可能被出名人的配偶当作夫妻共同财产要求分割;出名入意外死亡的,还可能被出名人的继承人当作遗产要求继承。这时候,借名人取回房屋所有权,面临重重困难。

李军梅提醒广大群众,借名买房侵害了社会公共利益,违反了国家政策,存在着巨大的风险和隐患。建议广大购房者遵守房屋管理政策,克服侥幸心理,通过正规合法的途径购房。



典型案例

弟弟借用姐姐名义购买两限房 借名协议被判无效腾房又赔偿

甄女士与甄先生系姐弟关系,2009年甄女士申请取得两限房购房资格,但支付不起购房款。甄先生想购房但不具有申购资格,后姐弟俩签订《转让协议》商定甄先生支付甄女士五万元购买指标转让费,甄先生借用甄女士名义购房。

甄先生支付房款54万元,房屋交付后装修入住。2011年产

权登记在甄女士名下。2014年房价涨至252万元(鉴定评估价),甄女士反悔将弟弟诉至法院,请求确认借名买房转让协议无效,判令甄先生腾退房屋;甄先生反诉请求甄女士返还购房款等费用并赔偿房屋差价损失。最终,法院认定双方借名购房协议因违反国家法律、法规和政策性强制性规定无效。甄先

生不具有限价商品房购房资格借用甄女士名义买房存在过错;甄女士作为被借名人,明知甄先生无购房资格同意其使用自己名义购房具有同等过错,最终判令甄先生将房屋腾退给甄女士;甄女士返还甄先生购房款并赔偿房屋差价补偿款90万元。

通过上述案例,我们可以看出,姐弟两人协议借名购买限价

商品房,因借名行为违反国家强制性限购政策,有损社会公共利益,结果被确认无效,双方都没有实现自己要达到的目的。因此,我们建议,购房者要充分了解房屋的性质,看国家对房屋购买主体资格、条件有无限制,尤其对经济适用房、两限房等政策性保障住房,在购买时要慎重考虑,三思而后行。

检察院

三步走 规范司法行为

本报讯 为深入贯彻落实全市检察机关规范司法行为专项整治工作电视会议精神,区检察院党组专门召开会议,专题研讨如何依照高检院和市院指示精神,扎实推进本院规范司法专项整治各项工作。会上,院党组书记、检察长王春风提出三项具体要求:

一是要进一步强化思想认识,从检察基础理论和反面典型案例两个层面加强对规范司法的学习理解。一方面,要以北京市基层院建设模拟评估测试40

题为基础,围绕各业务线条内部规范性文件为中心,开展业务学习讨论。另一方面,要认真研读高检院下发的《关于11起检察机关司法不规范典型案例的通报》、《关于对林雄等10起检察人员违纪违法典型案例的通报》等文件精神,从不规范典型案例中吸取教训,明确标准红线,强化对检察纪律的认识和把握,增强政治觉悟和职业担当。

二是要进一步查摆不规范司法问题,做到“三到”,即“到部门、到案件、到人员”。业务部门

干警要对照高检院印发的规范司法行为重点问题排查表进行再查摆,对照100项重点问题逐项检查,认真如实填写排查表。各处室要对查摆的不规范司法问题进行梳理分类。专项整治领导小组办公室认真做好表格的收集、统计、汇总工作。同时,纪检监察部门要对近3年来的检务督察通报进行梳理,对涉及执法不规范问题绘制清单表格,为全院的对照检查和后续工作提供参考。

三是要进一步强化牵头部

门的责任意识,确保专项整治各项工作扎实推进、有效落实。专项整治工作领导小组和办公室要严格按照市院规范司法行为工作的要求,对本院前期工作搞好“回头看”,及时收集、梳理、整合、完善既有工作,确保全院整体工作符合上级要求,切合本院实际,切实为下一步的整改落实等各项工作做好充分准备。

安婧婧



谎称能办理临时工转正 男子诈骗11万元

公安分局侦破一起冒充发改委领导诈骗案

本报讯(通讯员师彦哲)一次参加朋友饭局,偶然间认识了国家发改委某领导,欣喜之余,便将丈夫临时工转正之事相托,并一次性给予对方11万元。没想到事情一拖就是快两年,到最后某领导电话打不通,人也失联。近日,区公安分局经过缜密侦查,破获一起冒充国家发改委领导的诈骗案件。

2014年9月11日,公安分局接群众报案,称被一名自称发改委领导的男子,以能够给其丈夫办理环卫局临时工转正事宜,骗取人民币11万元。

经详细了解,事主赵某称,2012年在一次参加朋友饭局时,经朋友介绍,认识了自称国家发改委某部门领导的安某(男,46岁,河北人)。在交谈过程中,赵某想到了还是某区环卫局临时工的丈夫,便想请安某帮忙办理丈夫转正事宜。安某答应称,自己在中纪委工作的朋友曹某,和北京市环卫局的领导熟悉,但办事儿得需要些费用。赵某也知道办事儿需要打点,便同意。

后来在具体办理过程中,事主赵某称安某不要现金,让其以赵某自己名义办了张银行卡,并存入了11万元,而后将卡交给了他并告知了密码。似乎一切顺利,事主赵某便等着安某消息。但迟迟未见结果,赵某便与安某联系。起初,安某以工作忙推脱,后来便称自己中纪委的朋友曹某被双规,再后来干脆不接电话,人也失联。赵某越来越感觉自己被骗,于是到公安机关报案。

接报案后,分局立即组织警力开展侦破工作。由于犯罪嫌疑人作案手法比较隐蔽,经过不懈努力,民警最终于今年8月10日,在赵公口公交车站附件,将犯罪嫌疑人安某抓获。

在案件侦办过程中,民警发现安某似乎从一开始就在精心策划设计整个骗局,先是通过朋友聚会场合谎称自己是发改委领导,等受害人上当后又不直接经手现金交易,而是通过取款机每天提取最高限额,陆续将11万元取走。等到事主报案时,由于已距离取款日期太久,也不会留下任何视频监控线索。甚至直至民警将其抓获时,他还声称已将所有钱款都交给了所谓的“中纪委朋友曹某”,但又无法具体说明曹某的真实身份信息。

目前,犯罪嫌疑人安某因涉嫌诈骗已被公安分局刑事拘留,案件正在进一步审查中。

爱玛裕家居购物广场 AMAYU HOME SHOPPING CENTER



活动时间: 2015.9.26-10.11

周年店庆 惠动京西 名牌家具建材 惊爆价专场促销

会员卡积分抵现金 1000积分返100元

装修家电不用买 满额即送

冰箱 彩电 洗衣机+空调

获取更多促销信息敬请关注 爱玛裕微信公众号



爱玛裕微信公众号: amy20100928

热线: 88785688

地址: 石景山区双峪路35号(阜石路西头双峪环岛东300米路北) www.aimayu.com

乘车路线: 370、929、931、981、992、快速101、快速公交4路侯庄子站。

活动详情见店内公示