

王某将无证房屋卖给朋友张某,事后又拒绝协助张某办房产证,张某诉至法院要求确认自己享有房屋所有权。法院审理后认为,房屋买卖须依法办理登记手续,否则不发生法律效力,原被告签订的房屋买卖协议仅为债权债务合同关系,故判决——

买房人没有登记产权 不享有房产权

□淇河晨报记者 郭坤

给您提个醒

该案提醒广大购买房屋的消费者,购买未依法登记领取权属证书的房屋将会面临物权不能转移,难以取得房产证书的交易风险。

遇到此类纠纷该如何维护自己的合法权益呢?法官支招儿:如果合同中约定有违约金条款的,买房人可要求卖房人承担违约责任,支付相应的违约金。买房人也可以要求解除合同并主张赔偿损失。

案件回放

购买没有取得房产证的房屋埋隐患

张某和王某原本系朋友,2006年,一直想在淇滨区购房置业的张某看中了王某手中的一套房子,经商定,张某与王某签订了一份《房屋买卖合同》。约定王某自愿将涉案房屋出售给张某,交易价格20万元。协议签订后张某依约向王某支付了购房款20万元,王某遂将房屋钥匙、购房交款收据等交给了张某。值得一提的是,王某卖给张某的房屋是他2002年以第三人李某的名义集资购买的李某所在公司的集资房,房屋产权登记在第三人李某所在公司名下。王某想到自己已与王某签订了《房屋买卖合同》,也就没在意这件事,随后装修了房子并入住。

卖房人反悔,拒绝协助买房人办理房产证

2010年秋,人住该房快4年了,张某仍未拿到房产证,这下心里发

慌了。

而此时,王某提出张某增加几万元购房款才会协助办理房产证。张某认为《房屋买卖合同》合法有效并已履行,拒绝王某的无理要求。事后张某又找到第三人李某,李某称,房屋是其2002年购买公司的房屋,房屋仍在公司名下,现仍未办理房产证,何况自己并无协助张某办理物权转让登记的义务。

因房屋产权登记引发纠纷,张某将王某和第三人李某诉至法院,请求法院确认涉案房屋归其所有,被告协助其办理房屋所有权登记手续。

法院判决:房屋产权变更以登记为准,买房人没有产权登记不享有房产权

淇滨区法院受理该案后,于2013年4月进行了公开开庭审理。

淇滨区法院审理后认为,原告张某要求确认涉案房屋归其所有,

属物权确认之诉,是就物权的归属而产生的纠纷。依照《中华人民共和国物权法》第九条规定,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。不动产物权的变动除交付外,尚需办理登记手续。原告张某虽已占有、使用涉案房屋,但尚未办理所有权登记手续,故原告请求确认其享有涉案房屋所有权,缺乏法律依据,法院不予支持。

涉案房屋系某公司集资房,集资购房人名义为第三人李某,实为被告王某,目前该房屋产权仍登记在李某所在公司名下。在第三人李某和被告王某均未依法取得物权的情况下,原、被告之间签订的房屋买卖合同仅为债权债务合同,原告享有的是合同之债。原告诉请的所有权需通过办理房屋权属转让登记方能取得,现因未经依法登记,不产生物权变动的法律后果。因涉案房屋物权尚未登记在被告名下,第三人李某又非涉案《房屋买卖合同》的合同当事人,第三人并无协助原告办理物权转让登记的义务,故原告要求被告协助办理房屋产权登记的第二项诉讼请求没有事实与法律依据,法院亦不予支持。依照《物权法》第九条、第一百零六条,《合同法》第一百三十五条之规定,《民事诉讼法》第六十四条之规定,判决驳回原告张某的诉讼请求。

本栏目欢迎提供新闻线索
联系电话:13569635421
13938007252

河南新闻奖名专栏



以案说法

本栏目征集协办单位
联系电话:13903920602

法律条文

《中华人民共和国物权法》第九条 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,但法律另有规定的除外。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条 下列房地产,不得转让:(一)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十九条规定的条件的;(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;(三)依法收回土地使用权的;(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;(五)权属有争议的;(六)未依法登记领取权属证书的等。

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条 出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持。

案件点评

购买无证房 违约条款要签好

淇滨区人民法院法官 张保平

在日常生活中,或为方便生活或为贪图便宜,购买无证房产的现象比较多,这类无证房产有的将来能办下来房产证,有的压根就没有可能。

可是《物权法》规定,不动产物权的变更、转让,不登记是不发生效力的,这对于购买无证房屋的人来说,意味着即使花了钱从法律上讲房子仍不归其所有,隐患很大。

本案中涉案房屋产权仍登记在李某所在公司名下,原、被告签订的房屋买卖合同也仅为债权债务合同,原告的诉请只有通过办理房屋权属转让登记方能取得。可是现因房屋未依法登记,不产生物权变动,故法院不宜直接判决原告享有涉案房屋所有权。

因涉案房屋产权尚未登记在被告名下,被告王某也不具备协助原告办理物权转让登记的基础,李某又非涉案《房屋买卖合同》的当事人,其并无协助原告办理房屋权属转让登记的合同义务,故原告要求协助办理房屋产权登记的请求,无法法律依据,无法得到法院的支持。

对于遇到此类纠纷的房屋买受人该如何维护自己的合法权益呢?

按照《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条“出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移,买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的,人民法院应予支持”的规定,一是合同中约定有违约金条款的,买受人可以要求出卖人承担违约责任,支付其相应的违约金;二是买受人可以要求解除合同并主张赔偿损失。

按照《中华人民共和国合同法》第九十七条、一百零七条、一百一十三条等条款的规定,损失的范围包括已支付的付款、违约金、因房地产市场价格上涨造成的房屋差价损失等。

上述规定让违反诚信原则的违约者受到应有的惩罚,让守约人的合法权益得到最大的保护。最终以高额的惩罚,倒逼违约者积极配合买房人办理房屋产权登记。

中原传真

我省发挥中医中药优势 针灸推拿将能刷医保卡

据大河报消息 近日,省政府出台《关于促进健康服务业发展的实施意见》,将促使基层中医药服务量达30%以上。以后零售药店中医坐堂将成常态,针灸、推拿也能刷医保卡,还将鼓励二级综合医院转型为康复医院,推动养老院挨着医院建。

据了解,为发挥我省中医药在保健、调理、养生等方面的优势,我省要培育一批优势突出、特色鲜明的中医药医疗保健机构、骨干企业和知名品牌,着力建设中医药医疗保健服务强省,中医将逐步回归河南百姓的生活。以后,中医在药店大堂坐诊或可成一道特殊的风景,我省鼓励零售药店提供中医坐堂诊疗服务,而且力争使所有社区卫生服务机构、乡镇卫生院和70%的村卫生室具备中医药服务能力,基层中医药服务量达到总服务量的30%以上。

中医、中药的“简、便、廉”不仅能减轻患者的痛苦,还能节省医保基金。《实施意见》为此规定,以后,针灸、推拿也能刷医保卡,我省将及时将符合条件的中医药服务项目纳入医保支付范围,促进针灸、推拿等特色中医医疗康复保健服务业健康发展。

想要解决老百姓“看病难、看病贵”,就必须加快形成多元办医格局,《实施意见》明确,以后,我省将严格控制公立医院发展规模,鼓励社会力量发展专业性医院管理集团。同时,鼓励有条件的二级综合医院整体转型为以康复服务为主的综合医院或康复医院,支持专业康复医疗机构建设。

过度医疗如何监督呢?引进保险公司来监督。以后,病人该不该做这个手术,手术要选择什么样的药物,可能不是医生一个人说的算了。未来,我省将支持商业保险公司与医疗、体检、护理等机构合作,加强对医疗行为的监督和医疗费用的控制,对医疗服务行为规范化。今后发生医疗事故,保险公司将按照赔偿程序进行鉴定,依法进行理赔。

此外,楼上养老院,楼下是医院,养老服务人员具备相当的医学素质,这并不是遥不可及的梦,河南眼下要实施该规划。据了解,我省为实现养老、医疗资源的充分融合,在《实施意见》中指出,在规划时,就应鼓励养老机构与医疗机构近距离建设。

除了离得近,我省还支持医疗机构直接提供养老服务,在养老机构设立医疗点(分院)或发展远程医疗,鼓励养老机构内设医疗、康复机构,符合条件的纳入医保定点范围。

我省8100名“老赖”被限制高消费

据大河报消息 截至8月4日,我省8100名失信被执行人均被限制高消费,有800余人在购票时被民航和铁路售票系统拦截,400余人被拘留、罚款,52人被限制出境,75人被移送公安机关追究刑事责任。这是记者8月5日从河南省高级人民法院获悉的。

据了解,从2013年起,全省法院开始实行失信被执行人名单制度以来,截至8月4日,已有8100名拒不履行生效法律文书确定义务的被执行人被列入失信被执行人名单,录入全国法院失信被执行人名单库,通过最高人民法院官方网站对外公布,向相关部门通报,并借助报纸、广播、电视、网络等方式公布。

同时,省高级人民法院还公布了10个失信被执行人名单制度典型案例。

凡被列入失信被执行人名单的被执行人,都将受到信用惩戒,在政府采购、招标投标、行政审批、融资信贷、资质认定等方面受到限制或禁止。失信被执行人还将被限制高消费、限制出境,并采取其他强制措施。特别是从今年7月1日起,凡被列入失信被执行人名单库的“老赖”,将无法购买机票和列车软卧票。目前,我省8100名失信被执行人均被限制高消费,有800余人在购票时被民航和铁路售票系统拦截,400余人被拘留、罚款,52人被限制出境,75人被移送公安机关追究刑事责任。

同时,省高级人民法院还公布了10个失信被执行人名单制度典型案例。

参加“琨格杯”第四届鹤壁市朗诵大赛的选手凭参赛卡——

免费品尝香醇咖啡

本报讯 (记者 武丹)8月5日,记者从大赛报名点获悉,自大赛接受报名之日起,每天都有很多朗诵爱好者前来报名或致电咨询活动相关事宜。“琨格杯”第四届鹤壁市朗诵大赛的报名工作正火热进行中,期待您的加入。

“朗诵时间不得超过4分钟(包含配乐时间),初赛、复赛不需配乐,决赛时可以配乐,凡进入复赛和决赛的选手需要脱稿朗诵,初赛、复赛、决赛定于2014年8月中下旬在琨格儿童之家演播厅举行。”组委会工作人员提醒各参赛选手。

“琨格杯”第四届鹤壁市朗诵大赛的顺利开展,离不开各商家企业的大力支持,连续三届友情支持大赛的后街咖啡馆就是其中一家。记者从组委会得知,凡是报名参与本次大赛的朋友,持参赛卡即可在淇滨区新世纪广场东区的后街咖啡馆免费品尝意式咖啡或精品咖啡一杯。

后街咖啡馆店主晓辉说:“是我市的朗诵事业成就了我的咖啡馆,使这个小小的咖啡馆不仅咖啡香浓,文化氛围更浓。”

您别再犹豫,快来参加朗诵比赛吧!除正常工作日外,周六和周日的上午9:00~11:30,下午3:00~6:00各报名点同样接受报名。

河南大明建筑设计公司 公告

黄国清、周予、李小龙、韩涛4位同志因长期不在岗,违反了河南大明建筑设计有限公司有关规定,现通知你们10日内到公司报到,逾期不到者按公司规定给予开除处理,后果自负。

特此声明

河南大明建筑设计有限公司
2014年8月5日

倾听声音的力量

琨格杯 第四届 鹤壁市 朗诵大赛

欢迎各企业商家赞助支持!

报名时间:即日起至2014年8月17日(周日)下午6时(周六、日不休息,上午9:30~11:30,下午3:00~6:00)

报名地点:中青年组、老年组报名在“琨格杯”第四届鹤壁市朗诵大赛组委会办公室(淇滨区华夏南路鹤壁日报社C座三楼310室,电话:0392-3319289) 少儿组报名在琨格儿童之家(淇滨区淇河路与嵩山路交汇处东北角二楼语言部,电话:0392-6868381)

主办单位:鹤壁日报社 市文化广电新闻出版局 市文学艺术界联合会 河南琨格儿童游乐有限公司(琨格儿童之家)

协办单位:市作家协会 市朗诵协会 市音乐家协会 市戏剧家协会 市群众艺术馆 友情支持:鹤之声朗诵沙龙 百姓文化传媒 后街咖啡

奖品独家赞助:鹤壁天年电解水机专卖

支持媒体:鹤壁日报 淇河晨报 鹤壁网 鹤壁手机报 鹤壁日报社微信平台 鹤壁经济广播电台·私家车994广播 鹤壁文艺网 鹤之声朗诵微信平台 河南琨格微信平台 鹤壁优胜教育微信平台