

法律帮办——依法论曲直 仗义辩是非

# 以他人名义购买房屋 对方不配合过户咋办

## 不是经济适用房,可诉请过户

**开发区郑先生咨询:**去年,我计划在海南买一套房,经亲戚孙某劝说,以他的朋友赵某的名义购买了一套海景房。当时,我与赵某签订的《代为购房协议》约定,一年后他无条件将房屋过户给我,但我应支付他2万元好处费。如今,到了约定过户的时间,我将2万元好处费打入了赵某的银行账户,没想到他又给我打了回来。问其究竟,赵某说我的亲戚孙某欠他100万元借款,因为孙某一时还不上钱,二人刚签了《分配协议》,同意将赵某代我所购房屋价格上涨产生的一半收益归赵某所有,故我若想房屋过户至我名下,按他二人约定及现在的市场涨价幅度,我需给他80万元才行。我想知道,我有权要求赵某继续履行《代为购房协议》所约定的过户事宜吗?赵某与孙某二人签订的分配协议对我有效吗?

**法律帮办:**实践中,由于购房资格限制、获取贷款等原因,买卖双方约定,一方以他人名义购买房屋,并将房屋登记在他人名下,借名人实际享有房屋权益的情形已不罕见,对于双方就房屋权属发生纠纷应如何处理的问题,“法律帮办”认为,当事人之间关于借名买房的约定,只要不违反法律、行政法规的强制性规定,即属有效,当事人应当依据约定履行。

但是,借他人之名购买经济适用房等政策性保障住房的情形除外。经济适用房,是指具有社会保障性质的商品住宅,它是根据国家经济适用住房建设计划安排建设的,是由国家统一下达计划、用地实行由政府行政划拨方式,免收土地出让金、对各种经批准的收费实行减半征收、销售价格按保微利的原则确定的,具有经济性和适用性的特点,主要面向广大中低收入家庭。国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》《经济适用住

房管理办法》明确规定:“经济适用住房供应对象为城市低收入住房困难家庭”。购买人不具有购买条件,而通过借用资格,以低收入家庭或特困户的名义进行购买,显然违反了国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的相关规定。这种借名购房行为明显侵犯了城市低收入住房困难家庭的平等机会购买和获得房屋权利,非法占有社会公共资源,使国家的有关土地、房产税费流失,损害了社会公共利益,应根据《合同法》第五十二条的规定,认定合同无效。在这种情况下,借名人主张确认房屋归其所有或者依据双方之间的约定要求办理房屋所有权转移登记的,不应得到支持。

具体到本案,只要涉案房产不是经济适用房等政策性保障住房,且郑先生又满足当地房地产政策的房产登记人条件,郑先生可起诉赵某,要求其配合办理房产过户更名手续。至于赵某与孙某二人签订的《分配协议》,二人无权处分郑先生的房产利益,二人之间的约定对郑先生依法不构成拘束力。

“法律帮办”专业法律咨询:13833457000; 13833457000@163.com

疑难案件处理、重大合同审核、大额债权清收、股权纠纷处置、企业法律顾问、诉讼事务指导。欢迎有条件的企业、个人定制个性化法律服务,联系电话:15200006608

“法律帮办”微信号:falvbangban 可在微信通讯录点击“添加朋友”搜索此号加关注或用微信“扫一扫”功能扫描下方二维码加关注,即享掌中法律顾问。



法律帮办

大钢热线:13833457000



## 好几种物品求修 如果您会维修请联系

帮办记者 张宁宁

“我非常需要维修平台的帮助,家里生活必需品坏了找不到师傅维修……”日前,杨先生致电帮办热线。连日来,求助“天天帮办”维修家中物品的读者越来越多,甚至一个家庭中有多种物品需要维修。

### 开门噪音忍受五年没人修

杨先生家住河北医科大学宿舍。家里开关门的合页坏了五年,每次开关门不但费力,还总发出噪音,且声音特别大。“这声音听上去特别闹心,因为找不到维修的师傅,这几年就一直这么忍着,真是煎熬。”杨先生说,除此之外,橱柜的防火胶板开胶了,一直凑合着用。找装修公司人家觉得活小没人愿意干,自己动手年岁大了又不方便。希望会修的师傅能与杨先生联系,联系电话:86067192、13303318121。

### 晾衣杆空调冰箱都坏了

“每次都得蹬着凳子晾衣服,真的是太不方便了!”家住北二环260医院对过儿桃园三区的侯女士说,家里晾衣杆的钢丝绳断了,不能升降。因为一直找不到维修的师傅只能凑合着用。今年57岁的侯女士每次晾衣服都要蹬着凳子,不但费事还很危

险。此外,侯女士家里空调室内机漏水,泡得墙皮都翘起来了,还有冰箱冷藏室总是滴水,给生活带来很大困扰。侯女士求助“天天帮办”,希望通过维修互助平台把这些问题一次性解决了。联系电话:13833178106。

### 求修电压力锅、燃气灶

刘女士家住和平路书香华苑,家里的电压力锅不通电,天然气灶打不着火。联系电话:13313113082。

### 求修拉杆箱

张女士家住中华大街与槐安路交叉口附近,家里有三个拉杆箱都是下面的轮子坏了,别的地方都完好无损。联系电话:15633826791。

### 求修腰颈椎按摩枕

程女士家里两个腰颈椎电动按摩枕坏了,希望会修或知道哪里能修的读者与其联系。程女士家住中山东路华清街附近。联系电话:15203118887。

投诉 维权 助困 解难

天天帮办热线 88629199

## 石家庄市天气预报

今天白天:晴间多云 偏南风 2—3级 最高气温:31℃  
今天夜间:晴间多云 偏北风 1—2级 最低气温:18℃  
明天白天:晴转多云 偏南风 2—3级 最高气温:29℃  
明天夜间:多云间阴 偏北风 1—2级 最低气温:19℃

石家庄市气象台发布

## 过日子就得互帮互助

### 寻找老同学刘福云

靳二琴寻找 1953年获鹿中学毕业的初中5班同学刘福云。刘福云今年八十岁左右,原来家在鹿泉区寺家庄镇寺家庄村西边邻村。谁认识刘福云请联系靳二琴,联系电话:13191888094。

### 找育婴师带孩子

耿先生在学校工作,现在开学了,他急切想找一位育婴师,帮忙照顾刚出生50天的孩子,耿先生家住育才街东岗路附近,育婴师住家与否均可,要求育婴师40岁以上,本市市区户口,身体健康,有经验,有爱心、有耐心。联系电话:13230156967。

### 求治脑血栓后胳膊疼良方

魏女士的妹夫今年64岁,十多年前,突发脑血栓,左半身半身不遂,之后左胳膊开始疼痛,而且是每时每刻地疼,冬天更甚,医生判断可能是脑神经受损,脑血栓后遗症所致。妹夫去过好多家医院都无法止住或者缓解疼痛,她想替妹夫打听一下哪位脑血栓患者有类似症状,或者治疗这种脑血栓后遗症有什么好的办法?联系电话:86080158、15832108699。

以上稿件 帮办记者 安迪

### 求修智能坐便器

刘女士家住桥西区师范街南头,家里智能坐便器不出水了。联系电话:13933825908。

何女士家住桥西区益友百货附近,家里坐便器水箱买回来就有问题。联系电话:15132134286。

### 求修抽油烟机

涂女士家住新华区西三庄附近,家里抽油烟机打不开了。联系电话:15531112767;

孟女士家住裕华区建华南大街与南二环外,家里抽油烟机不转了,按键按下去没有任何反应。联系电话:18931855832;

张女士家住十里铺水木青城小区,家里抽油烟机按下开关后不启动,不能抽油烟。联系电话:13273402590。

### 漏水半个月真着急

平安小区的王女士家住四楼,半个月前,不知道自家什么地方漏水,直接漏到三楼邻居家的卫生间。起初只是偶尔滴答水滴,现在滴答越来越快。邻居上厕所时正好滴答到身上。为此,王女士特别着急。

王女士说,检查好几次她家地面都是干燥的,楼下邻居从厨房到厕所的管子摸上去湿湿的,好像往外渗水,但是也找不到漏水点。如果您或您知道哪里能检查管道漏水问题,请与王女士联系。联系电话:13582025515。

### 找上午钟点工

杨女士家住开发区水榭花都,想找位上午打扫卫生、做午饭的钟点工。杨女士说,平常家里就两位将近70岁的老人,身体都挺好,只是自己打扫卫生有点吃力,希望找位年龄在50岁左右、干净利索、会做饭的钟点工。联系电话:15511685180。

### 找位男性住家保姆

石先生想为父亲找位男性住家保姆。石先生的父亲今年78岁,住建华商场附近,生活半自理。需要有人搀扶去洗手间,推着出去转转。保姆年龄最好在55岁以下,一周能休息四天。联系电话:13832319082。

以上稿件 帮办记者 张宁宁