



周建平 摄

二手房交易：那些容易“中招”的“坑”



本报记者 董小芳
通讯员 陶琪雯

随着房价的不断上涨，二手房交易市场持续升温，二手房买卖合同纠纷案件也随之增多。除了常见的卖方因房价上涨反悔、买方贷款不能及时到位等原因外，还有几类常常被忽视却又容易“中招”的“坑”，无论买方、卖方甚至是房产中介，都需要留心。

遗留户口未迁出 惹来烦恼还赔钱

去年年底，陈先生以70余万元的价格购入一套二手房，双方在合同上约定，卖家张先生在完成房屋产权过户正式将房子交给陈先生前，须将该房产名下的户口全部迁移登记完毕。

但过了大半年，陈先生发现房屋内不但张先生本人的户口仍在，甚至还有更早的遗留户口。陈先生觉得，如果户口问题不解决，房子无形中会贬值，特别是遗留户口的存在，会给今后可能的转手造成困难。今年8月，陈先生到海曙法院起诉张先生，要求赔偿违约金及损失共计10万余元。

但张先生也有苦恼，他表示，他自己的户口已在着手办理，会尽快迁出，但之前的遗留户口，他没办法要求原户主迁移。最终，在法院的调解下，张先生给予了陈先生适当的赔偿。

【说法】

近年来，二手房交易完成后因遗留户口产生的纠纷并非个案，特别是像陈先生这样，购入的房屋还有前户主的遗留户口，而且很可能因各种原因根本无法

迁出，既给购房者带来不便，也造成了一定的损失。法官提醒，在签订购房合同前，应查询是否存在遗留户口，避免出现纠纷。法官还特别提醒，单纯的户口迁出争议不属于法院管辖范围，如果在签合同没有约定与户口迁出相关的违约情况，即便起诉到法院，法院也爱莫能助。

代理手续要完善 是否定金须明确

今年年初，沈先生夫妇通过中介，看中了位于海曙的一套二手房。经过与房主张先生的一番讨价还价，双方最终商定以300余万元的价格成交。房主张先生的母亲张女士出面与沈先生签订了一份合约。由于沈先生手头紧张，只能先付18万元，双方商定其余部分在两个月内付清。

但一个月后，房主张先生称，其母亲张女士与沈先生商定的价格低于自己的预期，所签订的购房合同不能算数，且把沈先生之前支付的部分房款退了回去。

沈先生觉得自己不但白忙了一番，还因此蒙受了损失，于是将张先生母子与房产中介都起诉到法院，要求解除购房合同，双倍返还定金。

此案庭审时，张女士表示，自己并没有取得儿子的代理权。而且，儿子并不想卖房，他在知道房屋被出售后立即表示了不同意。由于她没有代理权，其出面与沈先生所签订的合同事后也没有经过儿子本人追认，所以，这份合同在法律上属无效。而且，已支付的18万元虽然写在合同定金一栏中，实际上是预付房款，而非定金。

法院经审理，最终认定张女士

与沈先生签订的合同有效。张女士母子认为18万元不是定金缺乏证据，根据合同所载明内容，此款应认定为定金。但由于张女士对该处房屋不具有处分权，致使房屋的所有权无法转移，因此，其行为构成根本性违约，应承担违约责任。为此，法院判决解除该购房合同，张女士须归还沈先生支付的定金，同时再赔偿18万元。

【说法】

《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》第三条规定：“当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持。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。”本案中的张女士母子主张合同无效，明显不符合这一法律规定，因此，需要承担相应责任。

共有房屋代签名 连环纠纷麻烦多

王先生与父亲共有一处房产，由于房价上涨，父子决定将该房产出售。去年年末，在中介的大力推介下，一位购房者看中了该房产，双方商定成交价格为200余万元。但在签订合同时，王先生在没有取得代理权的情况下，代父亲签了字。

不久，王先生父亲提出，儿子代其签名不符合法律规定，导致这笔交易无法完成。于是，不仅买家起诉王先生父子索赔10万

余元，房产中介也根据合同约定，将父子两人起诉到法院索赔5万余元。

法院经审理，认定这份合同有效，王先生为此须赔付10万余元违约金给买家。对于与房产中介的纠纷，法院在审理后也作出了认定。法院认为，作为专业的房屋中介机构，房产中介应对所出售房屋的产权及代理权限进行严格审查。在这起纠纷中，涉争房产由王先生父子所共有，因此，王先生在签订买卖合同时，中介公司应当要求王先生提供其父亲的授权委托书，但实际上中介公司并没有这样做，显然，中介公司所提供的中介服务存在瑕疵，对损失的发生有一定过错，应承担其中30%的责任。最终，法院判决王先生赔偿中介公司3万余元。

就在此判决下达时，王先生向法院提起诉讼，状告房产中介。王先生称，中介公司明知他所卖的房产是他和父亲所共有，却在其父没有出具授权委托书的情况下，促成他与买家签订购房合同，并代为签字，而且该合同没有被追认，最终无法履行，导致其因违约而向买家支付违约金，对此，中介公司应承担一定责任。

经过法院的调解，双方达成了最终的解决方案。

【说法】

这件连环诉讼从一个侧面说明，一些房产中介在促成买卖双方交易的过程中，在具体的操作存在着不少不规范之处。在某种意义上，房产中介必须精通法律，在经营中规范操作，特别是要提醒房屋买卖双方，在签约前认真审查有关文件材料，以避免各类纠纷的发生。



本版制图 庄豪

向律师咨询 为何该付费?

■法眼观潮

牧野

因为工作关系，笔者认识不少律师朋友。空时闲聊，律师朋友们会提到一个共同的问题：现在，人们碰到麻烦时，都愿意找他们咨询，以寻找解决之道。除了亲朋好友，甚至有原先完全陌生者，也转弯抹角地托人找上门。但他们从来不认为，或者说从来不会想到，是否应该付一笔咨询费给律师。

显然，相比于过去碰到问题和麻烦先习惯性找关系、托门路，现在人们想到找律师，是一种明显的进步。只是，人们还较难摆脱长期以来形成的一种思维定势，他们即使找律师咨询法律问题，仍然是以找关系的思路进行的：动员各种社会资源，千方百计托人找到律师，要求提供帮助。

法律是一种社会性的规范，它约束的是人们的具体行为。任何一个社会，要履行和执行这种法律规范，除了需要人们的自觉，还需要专业人士，即所谓的法律人来完成一些技术性的工作。从理论上说，律师与法官、检察官一样也是法律人，一定意义上代表着法律。但律师又是相对独立的一种存在，具有特殊性，他们一方面参与司法活动，同时，也依靠这种活动谋取合法的经济

收益，这是他们赖以生存的基础。在现实生活中，律师谋取经济收益的特点往往被人们所强调，因此，人们习惯于把律师视作纯粹的商业人。所以，对于律师的作用，也基本是按照买卖关系来理解的。

在任何社会，所谓关系其实呈现的是一种特殊的形态，它更多被视作一种超脱于规范之外的交易。对于个人来说，找关系付出的代价似乎相对较低，但实际上，关系的形成是需要投入成本的，而找关系或可称是这种投入的回报。正因为如此，在许多人看来，我托了人找了关系来问你，你当然不应收费，否则，我这关系就等于白找了。

作为一个现代人，应该树立法律意识，并以法律作为行为规范。而要做到这一点，首先就要正确理解找关系与找法律之间的区别。譬如找律师咨询，对于是否该付费的理解，在一定程度上成为一种检验：如果把找律师咨询纯粹当作一种商业性活动，你就很可能从托人找关系，目的是要从中获取利益；如果将咨询当作一种真正严肃的事务，你就会尊重律师的付出，并在经济上加以体现。从这个角度出发，向律师支付咨询费，似乎更接近于体现法律的权威。

老人“带孙” 能否向子女索要工资?



【问题】

王先生夫妇都已退休。今年年初，他们的儿子小王闹离婚，由于在财产分割等问题上意见分歧较大，小王与妻子都对7岁的孩子撒手不管。看到孩子受到委屈，王先生夫妇将其接到身边暂时抚养。但时隔半年之后，儿子、儿媳的离婚之争仍未结束，特别是儿媳甚至从未来看过孩子。王先生夫妇不愿这种状况继续，便提出要求儿子和儿媳支付孩子的生活费用以及他们带孩子的报酬。其儿媳对此表示不满，她认为，祖父祖母带孙子是理所当然的，况且她从未与王先生有过任何带孙的协议。王先生问，他们的理由是否成立?

【说法】

在中国，老人无偿为儿女抚养孙辈是一种非常普遍的现象，如果从法律角度追问能否索要报酬，需要从几个方面来考虑：首先，如果孩子的父母与老人有带孙付酬的约定，则双方构成劳务关系，在老人已经带孙的情况下，孩子的父母必须按照约定承担支付报酬的义务。其次，如果孩子的父母与老人没有带孙付酬约定，则双方不构成劳务关系。在这种情况下，老人基于亲情而带孙，对孩子的父母来说，属于无偿的提供劳务，具有义务帮工性质，自然不能向孩子的父母索要报酬。第三，如果老人因为孩子的父母不抚养孩子而暂时无奈接手（王先生夫妇带孙应属于此种情况），在法律上构成无因管

理。所谓无因管理，是指没有法定或者约定义务，为避免造成损失，主动管理他人事务或为他人提供服务的法律事实。《民法通则》第九十三条规定：“没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失进行管理或者服务的，有权要求受益人偿付由此而支付的必要费用。”本来，父母是子女的监护人，抚养未成年子女是其法定义务，且在任何情况下都不能免除。但在现实生活中，有一些特殊的情况，为此，《婚姻法》特别规定，“有负担能力的祖父母、外祖父母，对于父母已经死亡或父母无力抚养的未成年的孙子女、外孙子女，有抚养的义务。”也就是说，老人对未成年的孙子女、外孙子女的抚养是有条件的，只要孩子父母有抚养能力，老人便对孙子女或外孙子女没有法定的抚养义务。

结合本案，王先生夫妇的儿子和儿媳有抚养能力，只是因为闹离婚而对孩子置之不理，在这种情况下王先生夫妇无奈带孙，属于没有法定或约定的抚养义务，明显具备无因管理的法律特征，从这一角度出发，他们的儿子和儿媳必须在经济上进行补偿。

(梅生)

法律问答

Fa Lü Wen Da

象山法院：创建渔港家事纠纷审理站

因从业特色，象山石浦渔民大多数时间均外出捕鱼，这在一定程度上导致了离婚率的相对较高，也给法院审理案件带来了不便。为此，象山县人民法院在原有家事合议庭的基础上，在石浦法庭设立了渔港家事纠纷审理站，专门审理涉渔家事纠纷。

石浦某村的小张觉得丈夫小

刘对其关爱不够，在小刘出海前与其争吵，之后提起了离婚诉讼。当事人小刘则表示：“我一直在海上捕鱼，外出时间久，确实对妻子关心不够，我们之间也确实存在一些矛盾，但是我并不想离婚。”

家事审理站为他们的离婚案安排了合适的开庭时间，庭审时法庭给了两人充分争论和解释的

时间，双方当事人的长辈也对他们进行劝慰。最后，两人都认识到，双方之间确实沟通太少，不够互相体谅。最后，小张撤回了起诉。

渔港家事纠纷审理站自设立以来已帮助很多对夫妇修复了感情。为更好地服务群众，该审理站无论在人员配备还是设施布置上都做了精心安排，由社会阅历

和审判经验丰富、工作细致耐心的女法官进行审理，她们与人民陪审员组成合议庭，引导当事人稳妥处理纠纷。为解决一些当事人长期在海上工作的实际问题，审理站推出预约立案、电话立案及上门立案等措施，并设立午间、晚间和假日法庭，受到了群众欢迎。

(罗芝)