

房产证上加了未成年女儿的名字

宁波一对夫妻摊上好多麻烦事

□记者 胡珊 张明强
通讯员 火华

邓某夫妇通过房产中介在镇海区骆驼街道某小区购买了一套二手房,过户时听信中介的话,将5岁女儿的名字加在房产证上,结果办公积金贷款时遇上了麻烦,还被中介告上了法庭。近日,镇海法院审理了这起让邓某夫妇闹心的案件。

房产证上加了未成年女儿名字 办公积金贷款遇到麻烦

2014年8月,邓某夫妇通过中介花了123万元买了这套二手房,中介费7000元。在中介合同和房屋买卖合同中,特别约定先付50万元首付款,余下的73万元,等公积金贷款办理下来之后再付给卖家。

2014年12月,去房管中心办理过户的时候,邓某夫妇咨询中介机构的人员,如果在房产证上加上女儿的名字,对公积金贷款有无影响?中介机构的回复是没有影响。于是二人便把5岁女儿的名字登记在了房产证上,登记的份额为40%,其余份额夫妻二人各占30%。

然而,等邓某去办理公积金贷款时,被告知因未成年人是房屋的共有人,不能办理公

积金贷款。

这下可急坏了夫妻二人,再找到中介机构,中介说他们也没有办法,并退还了邓某预先交的4000元中介费。

后来,经多方周折,房管中心同意经公证处公证并办理房屋抵押后,给邓某办理公积金贷款,但是只能贷款46万元,邓某女儿40%的份额不能办理公积金贷款,且在邓某女儿年满18周岁之前,这40%的份额不能处置。

2015年3月,公积金贷款终于办下来了。未能办理公积金贷款27万元,邓某只得通过民间借贷以及银行商业贷款的方式支付,这给本来平静的生活添了不小压力。

提示

“娃娃房”有哪些风险?

如今,很多家长在购置房产时,因各种原因将房产直接登记在未成年子女名下,或者在房产证上加未成年子女的名字。在家长看来,“娃娃房”可以规避税费、规避家庭破产风险、提前为孩子准备婚前财产等。然而,这样做其实会遇到很多麻烦,法官对此作了提示。

在买房方面,买卖合同上购买方如果仅有未成年人一个人的名字,那么房屋不能申请银行贷款,房款需一次性付清。如果房产证上除了未成年子女的名字还有其他人,则办理公

积金贷款时,属于未成年子女的一部分不能贷款。此外,孩子成年后独立买房时要多付首付款,因为不算首套房了。

在卖房方面,《民法通则》明确规定,监护人除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。也就是说,父母不能随意出售“娃娃房”。

此外,如父母离异,容易产生纠纷。房产的全部或部分属于未成年子女,则这部分房产不作为夫妻共同财产来分割,而是属于承担孩子抚养义务一方,这就可能引起双方对抚养权的争夺。

“娃娃房”该如何出售?

那么,父母需要抵押、出售“娃娃房”,或“娃娃房”的一部分产权时,该怎么解决呢?

宁波房产交易中心工作人员告诉记者,在宁波要过户未成年人名下房产,不管是未成年人单独所有,还是与监护人共有,首先都必须到公证处办理一份提存公证,将未成年人所有的房产或房产份额相应的款项提存到公证处,然后才能按照正常的房产交易流程进行过户。

提存在公证处的房款怎样才能取出来?宁波永欣公证处的公证员赵越告诉记者,一般办理提存公证都会在公证书里列明领取提存款的条件,比较常见的事由有:一、等到未成年人名满18周岁;二、为未

成年人购房;三、为未成年人的其他利益需要支取提存款,例如以未成年人名义再次购房、支付医药费、就学费用等。

公证处会对领取提存款需要的所有材料进行审查。如果是未成年人的名义再度买房,买一手房通常要备案的购房合同,买二手房,通常要提供有孩子名字的房产证;如果是为支付未成年子女医疗费,通常需要提供孩子的医疗诊断证明、费用清单等;如果是因子女出国留学或移民所需,通常需要提供录取通知书、与留学中介签订的合同等材料。公证处确定申请人是为了未成年人权益后,才会将提存的款项交给申请人。

中介把他们告上法院,他们提出反诉

正当夫妇两人想着苦日子咬咬牙就过去的时候,中介却以邓某夫妇违约为由把他们告上了法院,要求邓某支付双倍中介费共1.4万元。

收到法院传票后,邓某夫妇气不打一处来。他们认为,明明是中介的责任造成了两人的损失,中介怎么能反要双倍中介费?于是向法院提出反诉,要求中介机构赔偿经济损失2万元。

近日,镇海法院对此做出

裁判,认定使用公积金贷款73万元是房屋中介合同的重要内容,中介机构有义务向购房人提供真实的、有关公积金贷款的相应咨询服务。

但中介机构在未核实的情况下,向邓某夫妇提供了虚假信息,致使二人公积金贷款金额减少为46万元,中介机构构成违约,无权主张索赔双倍中介费,并应赔偿邓某夫妇由此产生的损失。对于中介赔偿邓某夫妇的损失金额,法院酌定为2000元。



严勇杰 绘

www.svw-volkswagen.com

品·质 唯真 新桑塔纳家族

人生的第一辆车,桑塔纳让选择变得更简单!

桑塔纳,500万车主的认真之选,新桑塔纳拥有前大灯回家功能、雨量感应雨刮等贴心配置,真品质再升级;更有具备超大行李箱的桑塔纳·浩纳和时尚跨界休旅版车型Cross Santana,让选择变得更简单。

车之道,为大众

上汽大众
SAIC VOLKSWAGEN

New Santana 新桑塔纳
品·质 唯真



New Santana 新桑塔纳 舒适版,超大内饰
Cross Santana 桑塔纳·浩纳 1.2T+125L加大容量行李厢
Cross Santana 桑塔纳·浩纳 跨界休旅版车型



扫一扫,手机看车
关注上汽大众官方微信,随时随地
获取最新资讯,最新车型到店
信息及时推送

400-820-1111



Volkswagen

宁波众德 0574-86861111
兴宁途众 0574-56151234
宁波群峰 0574-87860000

镇海顺康 0574-81656668
宁波利汽 0574-87620555
宁波南丁 0574-87677555

宁波华通 0574-28659111
宁波华翔 0574-65758000
宁波华萃 0574-83526777

慈溪众泰 0574-63261988
慈溪众德 0574-63516666
奉化源泰 0574-89662211

余姚申申 0574-62660619
余姚华翔 0574-61861888
宁波群众 0574-83889966