



# 买房后房价翻倍 临过户房东失智

## 所幸房东家属通情达理,愿意继续完成过户

“房子买了两年,价格涨了一倍。没想到,临过户了,才知道房东去年起患了老年痴呆症,没法过户。”最近,宁波的李先生的心情好似坐了一波过山车。他担心,老人的子女不肯继续履行合同。无奈之下,来到了镇海区一街道司法所求助。

□通讯员 王斌 首席记者 王颖

### 喜:买的房子涨了一倍

李先生的房子是2017年5月买的,到现在差不多两年。

“孩子想在这边读书,就想着先买一套房子用来落户。”于是,李先生通过中介,购买了这套90多平方米的安置房。

房子为80多岁的拆迁户陈大爷所有,当时还没有交付也并没有办理房产证,双

方约定房屋售价50万元。

签订协议后,李先生支付了一半的房款,合计25万元,以确认购买此房屋。协议中约定,等房产证办出后尽快办理过户手续,李先生一次性支付尾款25万元。

到这里,一切都很顺利。让李先生开心的是,两年里,这套房子的价格涨了一倍左右。

### 忧:房东已失智没法过户

这个月,李先生了解到,这个安置小区的房产证已经办出了,就想着可以赶紧过户、支付尾款,迁户口了。

没想到,他却等来了一个不幸的消息——卖房时精神抖擞的陈大爷竟然患了老年痴呆,连自己的名字都不记得了。出售人陈大爷无法正常表达个人意思,无法在房

交中心办理过户手续。

在司法所里,李先生焦灼万分:“一边是我孩子等着落户啊,再拖下去,就读不了想读的学校了。一边是房东的身体状况实在没办法配合办理过户。我也担心他家属不肯继续履行这份合同。毕竟,这两年房价涨得很快,这套房子涨了快一倍了。”

### 幸:家属愿意继续履行合同

“司法所除了调解职能外,还承担着法律咨询职能。”工作人员了解情况后,首先联系了陈大爷的家属。

该套房屋的房产证上只有陈大爷一个人的名字,但属于陈大爷和老伴共有。现在,能不能履行原来的合同,陈大爷老伴和

4个子女的意见很重要。刚听说此事时,一开始有子女也考虑,是不是可以另外将房子卖个高价。调解员一遍遍地讲解了合同法等相关法律知识,子女们也都通情达理,表示愿意按父亲订立的合同办事,继续履行这份合同。

### 【释疑】三步完成房屋过户

调解员为其联系了区房屋产权管理中心咨询了相关政策,又联系了镇海法院法官相关法律知识。

具体来说,接下来可以分三步走。

第一步,陈大爷的子女向基层法院提出申请,认定陈大爷无民事行为能力或者限制民事行为能力;第二步,法院受理申请后,必要时应当对被请求认定为无民事行

为能力或者限制民事行为能力的公民进行鉴定;第三步,由人民法院指定陈大爷的监护人。监护人作为法定代理人可以代理买卖、租赁、借贷等财产性质的活动,也可涉及一些人身性质的民事活动。

调解员告诉记者说:“这两天,双方已经着手准备,打算按照上述步骤,由法院来指定监护人办理房屋过户相关手续。”

### 【提醒】谨慎购买无产证的拆迁房

“类似的事情,其他街道的司法所也碰到过。虽然情况特殊,但是一旦碰到,会给当事人带来不少麻烦。”司法所处理该案的调解员告诉记者,从平时的实践来看,拆迁安置房买卖引发的纠纷不少。购房者尤其要注意这几件事。

首先,房屋交易以登记过户为准,购买未办理产权的房屋一般都有等待期。在等待期内,可能发生很多变故;其次,明确房屋的权利人。购买时,务必确定房屋是独有还是

共同所有。如果是家庭成员共有,购房协议的出卖方,一定要是全体共有人的真实意思,且均应在协议上签字或有授权委托书;另外,要明确房屋的土地类型及性质。

调解员特别提醒:“没有办理产权证的拆迁安置房,或者有产权证但几年内限制转让的房产,从签订买卖合同到将来办理产权转移的时间漫长,不确定因素多,可能会出现一系列风险。购房者购买此类房屋时,应慎之又慎。”

# 货车尾部挥毫抒情

## 引交警注意 被发现多处违规

4月18晚23时30分许,高速交警郑警官在沈海高速观海卫收费站外广场进行交通违法整治过程中拦下一辆重型自卸货车,本想查看该车尾部灯光、反光膜、保险杠等机件是否完好,结果,该车车厢尾部盖板上的几个黑色大字引起了郑警官的注意:忘了他,我拉泥,养你等。

□通讯员 郑超雷 记者 王思勤

这些醒目的大字,却招来了处罚。原来,该货车车尾按照规定需要粘贴的反光膜早已掉落。

司机小王对交警说,车是老板的,他只是代班司机。而这些字都是他同事写的,已经写了两天了。郑警官对小王进行了批评教育,因为这些字很容易引起其他驾驶员的注意力,进而引发事故。

小王也承认,车尾部写着这些大字并且没有按规定粘贴反光膜确实存在安全隐患,称回头一定进行整改,将这些字抹掉并贴上反光膜。最终,交警对其未按规定粘贴反光标识的违法行为依法处以罚款200元,对其车体写字的行为进行了警告教育并责令整改。

# 警花业余做手工 义卖善款助学子



孩子们收到了崭新的校服,都乐开了花。通讯员供图

本报讯(通讯员 阳舒 记者 朱琳)昨天早上,余姚市四明山中心小学的96个孩子收到了海曙公安分局户证办理中心(以下简称“海曙户证中心”)为他们购买的春秋校服,开心得舍不得放下这套新衣服。

这不同于以往捐善款、献爱心的助学活动,孩子们并不知道,这96套校服是海曙户证中心的警察阿姨们,放弃休息时间做手工,每份手工作品卖十元钱才换来的……

位于海曙区中山西路326号的海曙户证中心,现有37名工作人员,其中女性便达到了35名。大约在2012年中,大家想为办证大厅添点花样,改善和提高窗口特色时,便有人想到了一个“金点子”——设立一个义卖角,角落里挂上一些大家自己做的手工对外售卖,每一件物品卖十元钱,“赚”来的钱则全部用于爱心公益项目。

慢慢的,这个义卖角被越来越多的人知道,有热心群众还会从自家的仓库里送来一些制作头花的辅料,如珠子、蕾丝布料等,贡献自己的爱心;还有个别男性市民,因为想献爱心,直接掏出50元钱来购买,付钱后再把头花还给工作人员,说可以卖给下一个热心人……

“看来是时候把我们的善款拿出来做点事儿了!”2015年,户证中心主任陆敏丽便带领大家,开了两个多小时的盘山公路,来到了余姚四明山中学,利用3年来筹得的善款,给学生们购买了1000元钱的初中书籍,并给了当时家境特别困难的其中6名同学,每人1000元的助学款。

接下去的两年,她们还去了象山县的两所学校,给其中3个孩子分别送上了2000元的助学款。

昨天,是户证中心第四次的善行,陆敏丽带上2个民警,驱车来到了事先联系好的余姚市四明山中心小学,用这两年来筹集的款项,为全校96个小孩送上了特意找余姚当地机构订制的96套春秋校服。

现代金报·金生活188俱乐部

工作时间:周一~周五,宁波书城·书香文化园小木屋D4(9:00-11:30)

咨询热线 0574-87633136 87633139