



更多精彩内容
请关注新民晚报
法制类微信公众号“新民法谭”
(微信号 xmf2013)

新民法谭

B4
痴情女子缘何人财两空

B5
女子监狱 20 年“爱之声”催人落泪

本报政法部主编 | 第 107 期 | 2016 年 10 月 28 日 星期五 责编:李一能 视觉:龚云阳

房价下行,买家报了户口要退房

浦东新区法院判决双方继续履行购房合同



上海市高级人民法院
解法日程 文汇报
新民晚报 联合主办

两年前,李老伯想换房;正好秦老伯想买学区房,两人一拍即合。在秦老伯的再三恳求下,李老伯在还差近一半房款未付清的情况下,一时心软把房子过户给秦老伯。然而,3 个月后李老伯收到一纸解约通知书,理由是他“逾期交房”。秦老伯“过河拆桥”让李老伯进退不得:由于房价当时有所下跌,学区额度已经被秦老伯家用掉,老房子卖不掉,90 万余款没有着落,新房子眼看也要黄。无奈之下,李老伯只好起诉到法院讨个公道。

口头协议埋下纠纷隐患

2013 年 2 月,李老伯想置换一套新房,于是找到中介挂牌出售老房子。房子对口一所知名小学,房价因此高达每平方米 7 万多元。秦老伯家有个小外孙女到了上学年龄,马上看中李老伯的学区房。当年 3 月以 198 万元的价格签订了房屋买卖合同。因急着把外孙女户口迁入办理入学手续,秦老伯在近一半房款未付清的情况下,提出提前过户。李老伯答应了,同时也提出,要等房子买好后再搬出,秦老伯满口答应。秦老伯在出具了一张写有 90 万元欠款的欠条后,当月底便顺利办理了房产过户手续及外孙女的报名入学手续。

房价下跌下家想退房

李老伯与秦老伯的房屋买卖合同上写的交房时间是 4 月 30 日,而前述等新房买好再交房只是口头约定,这就埋下了纠纷的隐患。2013 年 6 月 4 日,口头约定的交房截止日当天,李老伯去找秦老伯交钥匙,秦老伯却推说自己在外地出差。6 月 26 日,李老伯无奈之下只好把钥匙交给了中介。李老伯认为,秦老伯在外孙女入学目的达到后,看到房价下行,所以反悔,于是将秦老伯起诉到浦东新区人民法院,请求判令继续履行房屋买卖合同。法庭上秦老伯称,6 月 26 日李老伯交钥匙给中介时,已超过交房日期好久,所以自己有权单方面解除合同。

未付清房款即过户“不合常理”

本案主审法官张卓郁认为,这起案件的争议焦点在于,被告秦老伯是否具有合同解除权,也就是说原告李老伯是否逾期交房。秦老伯未付清房款,却顺利办理了过户手续,不符合常理。另一方面,从签订合同的目的来看,解决秦老伯外孙女入学问题是首要的。虽然并没有延期交房的书面合同,但分析实际情况后,法院认为,秦老伯因资金不足又急于办理入学手续,双方约定先过户,且李老伯可以延期交房,具有事实合理性。法院最终判决,双方应继续履行房屋买卖合同。(文中当事人为化名)
通讯员 田思倩 本报记者 宋宁华

申明执法为民 房系百姓冷暖

申房律师事务所成立 20 年 坚持搭建市民与法律间的桥梁

本报讯(记者 江跃中)大显身手,帮助当事人维护合法权益;积极参与法律援助,为经济困难的群众开展免费法律服务;走进街道、社区,为老百姓答疑解惑提供免费法律咨询;走上电台、电视台、报纸等媒体,为读者进行免费法律解答;参与维稳、矛盾化解工作;参与信访接待咨询;热心公益,回馈社会……本市首家房地产专业法律服务合伙制律师事务所——上海市申房律师事务所成立 20 年来,努力践行“申明执法为民、房系百姓冷暖”宗旨,坚持通过搭建市民与法律之间的桥梁,为百姓提供高质量法律服务,承办了成百上千的房地产案件,捧回了几百面赞誉的锦旗。



申房律师事务所所在社区开展义务法律咨询活动
本报记者 张龙 摄

20 年前,以专业房地产法律服务为特色的上海市申房律师事务所创立。随着国家住房改革的启动,房地产市场化替代了原有住房实物分配制度,商品房如雨后春笋般涌现,再加上旧区改造和市政建设的遍地开花,产生了大量的法律纠纷。在这种情况下,老百姓对律师的需求尤为迫切。申房律师团队,认真探索房地产法律服务的新路子,勤勉履行律师责任,自觉维护律师职业声誉,为促进社会公平正义,服务经济社会发展作出了重要贡献。

现在,申房律师事务所已成为专注于房地产法律服务的品牌律师事务所,其律师团队中的律师均毕业于全国著名高等院校的法学专业,具有扎实的理论功底,极强的实务操作能力和丰富的诉讼经验。经过长期实务操作经验的累积,每位律师都比较系统、全面地

掌握房地产法律服务技能,同时又各具特色,凭借着丰富的办案实践经验,扎实的理论基础,敏捷的逻辑思维能力,他们在房地产法律服务的领域内游刃有余,驾轻就熟。有的擅长房地产项目的非诉服务,有的擅长商品房、二手房买卖、房屋租赁、公房出售纠纷的诉讼代

理,有的擅长为企业动拆迁提供全过程的服务,有的擅长为弱势群体中的平民百姓提供动迁法律服务,有的擅长婚姻、继承中房地产法律服务,还有的擅长建筑工程合同纠纷的诉讼代理。

这 20 年来,申房律师事务所所在业务发展的同时,还致力于服务和帮助社会弱势群体,其间受益的老百姓多达数千,有老年人,也有残疾人等。一位身患多种疾病的老人,所住房子被再婚老伴的儿子“偷卖”给了别人。在接手这个案子后,申房律师事务所的律师多方奔走调查,查阅相关笔录和材料,历经艰难曲折,向法院提供了详实、确凿的证据,法院采纳律师的观点,判决老人的老伴在生前与其儿子和孙子所签订的《上海市房地产买卖合同》为无效合同,使老人得以继续住在这套房屋里安度晚年。

从一个不知名的小所,发展到如今在百姓和企业心中的品牌所、知名所、放心所、良心所,上海市申房律师事务所在“法律服务百姓的践行之路”上走出了不平凡的成效。为了回馈社会,律师事务所主任孙洪林告诉记者,筹备已久的“申房法律援助基金”近日成立,先期投入 50 万元,主要针对不符合《法律援助条例》《上海市法律援助若干规定》等规定的法律援助对象的条件,但实际上又确有困难的《新民晚报》读者,如年龄在 85 岁以上的老年人、残疾人士、身患重病的病人等,进行援助。所里每位执业律师每年至少承办一起申房法律援助基金援助对象的案件,承办案件的费用由该基金支出。

墨尔本 CBD 西南区库克角(PointCook) 距菲利普港(Port Phillip)海边仅 800 米 新建超级城区韦里比新城(Werribee)中心地带

墨尔本延湖海岸花园别墅推介会

澳洲专属产权,无遗产税



海边精品小区——知名学府林立,生活、休闲娱乐设施随处可见
家门口的澳洲原生态景观——在湿地公园看候鸟迁徙
墨尔本的室外桃源——每天畅享鸟语花香

澳中集团

20 年澳洲房产开发 沪上 10 年资深专家

预约电话:021-52380725/52380726 时间:2016 年 10 月 30 日(周日)下午 13:30
地点:上海世贸皇家艾美酒店 9 楼 Parlour V 会议五厅 南京东路 789 号近西藏中路

主办方:澳大利亚澳中房地产有限公司上海代表处 忠告语:购买境外房地产项目有风险,购房者应事先了解项目所在国家或地区的购房政策等。广告