

签了交房确认书 就算交房了吗?

法律援助故事



邓女士为给儿子买套心仪的婚房,跑了不少地方,小心加小心。但没想到,产权证都拿到了,就是住不进买好的房子。

当初,邓女士是通过中介居间介绍,与上家签订《上海市房地产买卖合同》。这套房的上家是间公司,不会有户口等麻烦。邓女士以为这

次运气好。之后,邓女士依约支付了房款,拿到了产权证,但到了合同约定的交房时间,却发现该房有人居住。上家说他们会解决,并希望邓女士给个缓冲期。邓女士同意了。当天,邓女士和上家签订了一份《交房确认书》,邓女士给了上家一个月时间,该确认书约定,根据双方某年某月某日(签订日加了一个月的日期)就这套房屋,房款已全部交清,符合交房条件;上家将该房屋从即日起交付给邓女士;水、电、气的费用交接日之前的由上家承担,交接后的由邓女士承担。可到了约定期限,上家仍未将房屋交付邓女士。无奈之下,邓女士将

上家告上法庭,要求将房屋交付给她,并支付相应的违约金。

庭审中,上家称双方已签订《交房确认书》,等于是确认该房屋已交付,故公司没有违约,不应承担违约责任。事实上,在双方签订的《上海市房地产买卖合同》中约定,上家要将房屋钥匙交给邓女士,并办理水、电、燃气、物业等的过户手续。但上家未依约履行上述义务。因上家未交房,邓女士还有一笔尾款未付。

依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,当事人应依照约定全面履行自己的义务。本案中,邓女士与上家签订的买卖合同中约定了

交房时间,后来双方虽签订了《交房确认书》,但根据之前签订的《上海市房地产买卖合同》约定,上家并未将房屋钥匙交给邓女士,也没有办理水、电、燃气、物业等过户手续,因此可确认上家未按约履行交房义务。

同时,双方签订《交房确认书》所约定的“根据双方某年某月某日(签订日加了一个月的日期)就这套房屋,房款已全部交清,符合交房条件”等内容与邓女士尚有尾款未付清,上家实际未交房等事实不符,这应视为双方对交房时间及尾款支付的约定已发生变更,且重新确定了新的交房日期。而上家至今未向邓

女士交房,已构成违约,应承担相应的违约责任。

最终法院采纳了我方的观点,判决上家将房屋交付邓女士,邓女士于上家将房屋交付后当日支付尾款,上家向邓女士支付一定金额的延期交房违约金。

上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



你讲我评

史先生找到我,一脸沮丧。他的妻子坚决要与他离婚,还要与他分割房产,如今是人财两空,心有不甘,想跟我讨个说法。

他们夫妻俩原在同一单位工作,相同的海外留学经历,共同的兴趣爱好,让两人走到一起,成为人人羡慕的金童玉女,之后顺理成章步入婚姻殿堂。说到离婚原因,史先生像竹筒倒豆子一一向我道来。

第一次上门,史先生父母对准媳妇印象很好。当时,史先生没说家里有婚房,女友称租房结婚也可以,这让史先生感动不已。直到婚事确定后,史先生说家里没有婚房,未婚妻称很意外,很开心。婚前,女友父母来看婚房,发现婚房附近有高压线,怕影响今后的生活,建议换一套离他们近一点的房子。史先生父母无奈贱卖了原有的婚房,买下一套拍卖房。因为买房的钱基本上是史先生父母出资,每月也是他们还贷,所以产权证上本来准备写公婆及史先生夫妻四人的名字。可后来因男方父母名下有房,只能写小夫妻俩的名字,为此事,双方闹得很不开心,最后房子就写了小夫妻俩的名字。

房产证风波并没有影响史先生对婚后生活的憧憬,兴高采烈地办了婚事。但不久,史先生发现妻子与婚前判若两人。第一次纠纷是因妻子买文具引起的。妻子要买一支笔、一本笔记本,售价100多元。史先生虽帮妻子买了,但认为太贵,便跟妻子说刚结婚,以后还要养家生子应该节约些。妻子一听就不乐意了,责怪丈夫太小气,两人大吵一场。满怀委屈的史先生找来岳父母,让他们评理。谁知反倒被岳父母数落一番。

史先生说他不是那种小气的男人。妻子喜欢周游列国,结婚一年多,他已陪妻去了近十个国家,每次外出都是住四、五星酒店,自己的钱包都放妻子那里,任凭妻子消费,买名包衣服。仅一年多时间,他已花光所有积蓄,但妻子从来都不领情,称丈夫逼着自己一起穷游,玩得很不开心,令史先生十分不爽。

史先生自成家后总是计划着花钱。实际上他曾是数码发烧友,婚前买数码产品、乐器从不考虑价钱,钱花完了就跟父母伸手,现在知道养家的难处,收敛了很多。而这一切在妻子眼里就是小气。就这样,原本恩爱

夫妻,现在小吵天天有,大吵三六九。

最近,两人又因琐事闹得不开心,史先生让岳父母过来,双方家长一起谈谈。因岳父母爽约,史先生迁怒于妻子,两人又吵起来,史先生情绪失控,把矿泉水瓶扔向妻子,妻子随即打电话叫父母过来,岳父母问都没问,拉起女儿扬长而去。没几天,史先生在毫无征兆的情况下,收到妻子起诉法院离婚的传票,而且还提出依法分割财产,史先生接受不了,便找我求助。

听了他的述说,我与他妻子通了电话,然而妻子的电话被岳父接去,并声称女儿一定要离婚,不调解,看来妻子的婚姻完全被她父母操纵。我在同情史先生的同时,也为他的不成熟痛心。他们的婚姻实际上属于闪婚,婚后一味迁就女方,久而久之情绪爆发难以控制。我劝他如果不愿离婚,在开庭时可向法院说明,两人再磨合,如果婚姻无法挽回也只能好聚好散。至于房产分割的问题,如协商不成,可通过法律途径解决。

人民调解员 青云

【律师点评】

对于大家来说,结婚从程序上来讲,相对比较轻松。与之相比的离婚就不那么简单了。离婚有两种途径,一是协议离婚。即男女双方自愿离婚的,准予离婚。双方必须到婚姻登记机关申请离婚。婚姻登记机关查明双方确实是自愿并对子女和财产问题已有适当处理时,发给离婚证。通俗一点,就是大家商量好后,去民政局离婚。一般来说,婚姻登记机关只是在形式上进行审查,协议离婚的内容是男、女双方协商好的,婚姻登记机关通常不作评判。另一种是通过法院诉讼离婚。男女一方要求离婚的,可由有关部门进行调解或直接向人民法院提出离婚诉讼。这类离婚,通常是有一方要求离婚,另一方不同意,或是双方都同意离婚,但对财产、子女的抚养等未达成一致意见。人民法院审理离婚案件,应当进行调解;如感情确已破裂,调解无效,应准予离婚。有下列情形之一,调解无效的,应准予离婚:(一)重婚或有配偶者与他人同居的;(二)实施家庭暴力或虐待、遗弃家庭成员的;(三)有赌博、吸毒等恶习屡教不改的;(四)因感情不和分居满二年的;(五)其他导致夫妻感情破裂的情形。一方被宣告失踪,另一方提出离婚诉讼的,应准予离婚。

蔡瑜 律师

金童玉女闪婚现罅隙 如今对簿公堂闹离婚

未向人借款却莫名遭追债



律师手记

几年前,一个久未联系的女同学姚女士找到了白先生,她称听说向白先生认识的朱先生提供借款,可获得高额利息,就想让白先生介绍一下,她手中有一笔钱可借给朱先生。反正是举手之劳,白先生就问了朱先生,朱先生同意向姚女士借一定金额的钱款,并说好了年利率。因为朱先生平时工作忙,白先生就按朱先生指示,办理了向姚女士的借款事宜,之后的利息也是由朱先生转给白先生,白先生再转账给姚女士。收到姚女士出借的钱款后,白先生给姚女士出具过收据,上面写的借款人是朱先生,白先生仅是经办人,其后,朱先生还多次确认过向姚女士借款的事实。

前段时间,白先生被姚女士告上法庭,姚女士认为向她借钱的是白先生,朱先生在收据上盖章,是对这笔借款的确认,属于债务加入,要求白先生和朱先生共同返还本金及利息。白先生找到我们,讲述了事情的来龙去脉。为了向法院还原真相,在我们的提示和协助下,白先生提供了自己的银行转账及流水明细,其中可以确认在白先生收到姚女士转账的钱款后,当日就将这笔钱款转账给了朱先生;在收到朱先生转账给姚女士的利息后,当日白先生将这笔利息转账给姚女士。庭审中,我们针对姚女士拿出的收据和借条,提出在收据上经办一栏写的是白先生,收据下方加盖有朱先生的印章,朱先生之后还向姚女士出具过借条,都是朱先生亲笔书写的。

本案中,大家对于钱款的借

款性质没有异议的,争议的点在于借款人是谁。姚女士应提供相应的证据证明两人之间存在民间借贷法律关系。但根据姚女士提供的收据,上面记载的白先生是经办,这显然与姚女士主张借款人是白先生之事实存在差异。其次,根据白先生提供的证据,可以看出他在收到姚女士交付的钱款后,当日即将钱款交付朱先生,之后的利息也来源于朱先生,可以印证白先生是经办人的说法。再者,姚女士是完全民事行为能力人,她长期持有白先生出具的收据,但对于该收据上盖有朱先生印章及白先生在“经办”处签名的情况未持异议,这显然与其主张的事实不符。最后,从相关证据可以看出,实际借款人应为朱先生,而非白先生。最终,法院采纳了我方的观点,判决朱先生返还姚女士本金及利息。 黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“的哥信箱”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费在线法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

婚后购房不一定都属夫妻共同财产

程阿婆非本地人,老伴去世早,她一人把两个孩子拉扯成人。女儿嫁到了上海,她也和女儿一起来到了上海。她那里身体好,平时劳作惯了,在家里待不住,就经人介绍给冯老伯做了保姆。冯老伯的老伴去世五年了,子女不放心他一个人住,就请了程阿婆做保姆。程阿婆虽不识字,但她干净、勤快,很会处事,从不在冯老伯跟前说什么多余的话,把冯老伯照顾得无微不至。与此同时,冯老伯也对程阿婆有了感情。之后,两人不顾子女反对结了婚。

没想到半年前,程阿婆突发心脏病过世了。前段时间,程阿婆的子女找到冯老伯,说要继承程阿婆的遗产。要说,程阿婆和冯老伯结婚时根本没多少钱,家里所有开销都是冯老伯来,住的房子产权证上也只有冯老伯一人的名字。这次程阿婆的子女要求继承的就是这套房子,他们的理由是这房子是老两口婚后买的,虽然产权证上就冯老伯一人的名字,但也属于夫妻共同财产。

事实上,这套房子虽是婚后买的,但是冯老伯把原来的

大房子卖了以后,用售房款买的,不仅没有贴钱,还剩了一些钱,这次也用在了程阿婆身上。

听了冯老伯的讲述,康恺律师对他遇到的问题进行了法律分析。

夫妻一方所有的财产,不因婚姻关系的延续而转化为夫妻共同财产,但当事人另有约定的除外。冯老伯所提到的房屋,是用婚前个人所有的房屋出售后的售房款全额出资购买的,属于婚前个人财产的转化,通常不属于夫妻共同财产。

本报记者 江跃中