

北京市第一中级法院发布的调研报告显示,从2007年至今,在二手房买卖中因户口问题而产生的纠纷逐年递增

# 买房迁户口,一件“不靠谱”的事?

——法官解析房屋买卖中的“迁户”纠纷

■张磊 杨清惠

尽管“买房送户口”在北京、上海等一线城市大多是个骗人的噱头,但房子和户口的关系常常密不可分。最典型的例子是实行“划片招生”的一些大城市,如果拥有一套在好学区的房子,具备当地户口的房主孩子就能顺利进入好学区的学校。一方面是“房产”关系密切,另一方面又是国家连续出台房地产调控政策,使房地产交易尤其是二手房买卖交易中涉及的法律问题愈加复杂化、多样化,而涉及户口的转移则成为热点问题。

上周,北京市第一中级人民法院发布的调研报告显示,从2007年至今,在二手房买卖过程中因户口问题而产生的纠纷逐年递增,以该院2011年至2013年受理的涉及该类案件数量为例,2011年37件,2012年61件,2013年(截至9月份)58件。其中出现了户口迁移、逾期迁出户口的违约责任及学区房交易等具体问题。

买学区房,旧户不迁新房主“白忙活”

李凯夫妇一直希望把正在上幼儿园的儿子送进北京中关村的一所小学,听说学校规定必须在招生学区落户3年以上才行,李凯就早早地相中了该学区的一处房子。

2012年5月7日,李凯以420万元的价格



## 专家解读:公安部要求“民警办证刁难群众一律停职”

据新华社电(记者王思北 邹伟)北漂小伙为办护照返乡6次,河南一百岁老人8个月办不下二代身份证……针对一些治安部门存在的“门难进、脸难看、话难听、事难办”和不作为、乱作为等情况,公安部5日要求各级公安机关要切实解决办户口难办证难问题,凡是被举报在办理户口时刁难群众、经查实一律停止执行职务、追究责任;凡是发现利用职务之便办理虚假户口的,一律予以开除;涉嫌犯罪的,一律追究刑事责任。

谈到为何会出现让群众多跑腿的情况时,清华大学公共管理学院政府研究所所长于安说:“行政机关在办理证件等相关事务时

都存在一定风险,因为涉及到身份真实性的证明问题,为了降低这种风险就要求办证人员提供最原始的证据,比如提供各种证明、回原籍办理手续等,这无形中增加了办证人员的负担。”

为有效减轻群众负担,公安部副部长黄明说,各级机关对群众申请办理户口等符合政策规定,但手续材料不齐的,要提供书面清单,一次性告知补办事项,可以不开证明的不要让群众开证明,可以不回原籍办理手续的不要让群众来回往返;对确有困难、行动不便的群众,要尽可能地提供预约上门服务。

公安部相关负责人指出,现在主要问题

这一案例比较典型,突出反映了交易双方对于交易对象的认知差距以及交易心理的不同,即出卖人追求的是高房价交易完成,而买受人需要的是户口迁入,双方交易目的不同反映出的是对学区房本身及学区房交易存在着认识上的模糊,这也是如今学区房案件不断出现的根本原因。

学区房就是由教育部门或者由学校规定的因招生入学而指定的地域范围内的物业、房产,户口在这个范围内的学生可以免试就近入学。学区房的交易具有价格高、转让速度快等特点。有统计显示,2012年北京学区房均价比同地段非学区房均价高45%~53%。学区房代表教育资源的优势,家长为了把孩子送进好学校,学区房成为炙手可热的稀缺资源,直接决定了学区房交易迅速——几乎是出现一套没一套。也正是由于上述特点,当事人在学区房交易中存在了解房价比了解政情(政策情况)重要、价格一致比价值一致重要、完成交易比完善交易重要等方面的认知误区。

卖房迁户,留一个也属违约

杨波本是安徽人,大学毕业后进入一家事业单位获得了北京户口,但属于集体户,所以杨波一直打算买了房子就把户口从单位迁出。

几经看房,杨波看中了房主孟庆拥有的一套二手房。二人在签订房屋买卖合同时,约定孟庆的户口迁出时间为房屋所有权转移之日起30日内,逾期承担违约责任。

合同签订后,双方于2012年11月13日办理完毕房屋所有权转移登记手续,孟庆也于2012年12月25日将自己和妻子的户口迁出。

杨波满怀希望地去办理迁户手续时,被告知他买的房子里还有两个人的户口没有迁出。杨波多次找孟庆协商未果,将孟庆起诉至法院,要求孟庆承担违约责任。

铁路民警勇抓贼

10月29日中午12时许,正值休假期间的南京铁路东站派出所民警徐强身穿便服外出办事,途经南京市儿童医院门口时发现有一男子正偷窃一辆摩托车。徐强上前准备去抓该男子,但窃贼同伙却猛击徐强后脑勺,并骑着助力车载着偷车贼逃窜。徐强用手捂着已经流血的头部继续追赶,沿途都血迹斑斑。赶到现场的派出所民警与徐强将小偷抓获后,将徐强送至鼓楼医院紧急救治,头部伤口缝了5针。经过鼓楼派出所民警询问,徐强才表明自己的真实身份。

图为10月30日,在南京市中大医院的脑科病房内,南京铁路公安处政治处主任孔飞正在与徐强交谈。 莫静 摄

不是缺少规章制度和便民措施,关键是没有很好地落实。

对此,于安表示:“要坚持行政便利化原则。”例如,减少提供纸质证明,逐步实行身份信息电子化。纸质证明存在不利于携带、容易伪造、污损等问题,电子化管理可以有效避免这些问题。

“公安机关还可以提供更多的身份证明方式,像通过地区公安机关之间内部传递,由办证人员支付部分费用等。”于安说,这也能够节约办证人员的人力物力,为其减轻负担。此外,还可以加强对行政人员的培训教育,提升对群众的服务意识。

孟庆说,没有迁出户口的两人是自己的孙女和前儿媳,早已失去联系也与他再无关系,不应承担违约责任。

法院判决认为,孟庆延迟迁移户口的行为构成违约,应承担违约责任。

解析:

从时间方面看,合同中明确约定了户口迁出的时间,孟庆办理户口迁出的时间超过约定时间,已经构成违约。从履行内容方面看,合同中约定的“户口”包括在该房屋落户的所有所有户口,当然包括尚未迁出的二人,孟庆直到起诉时仍未将原有户口全部迁出,构成违约是显而易见的。

至于孟庆认为前儿媳及孙女的户口与自己无关的理由,则不能成立。孟庆的前儿媳及孙女与孟庆之间仍然存在一定的身份关系和社会关系,而与房屋买受人杨波无任何关系。依据公平原则,确认孟庆应当承担剩余户口迁出的义务,既符合法律规定又符合双方约定。

需要指出的是,如果在交易过程中有中介机构参与,并在相关合同中约定了中介机构负有对户口现状的审查义务,那么如出现因未尽到审查义务而导致履行障碍,中介机构对此也应当承担一定的赔偿责任。

法官提示——

想迁户口,要“未雨绸缪”

户口迁移的具体操作涉及有关户籍行政管理行为和户籍管理制度,会有很多交易双方无法预见的情况。为了顺利办理户口迁移,双方在订立合同阶段就应该充分了解交易房屋的户口现状,并进行充分的沟通和说明,以减少合同履行过程中的障碍。特别需要指出的是,这既不是房屋买受人的单方义务,也不是房屋出卖人的单方义务,而是交

## “服务”离谱源于缺严厉问责

刘海明

11月3日,一市民拨打电话到云南省绿春县卫生局咨询,没想到值班的工作人员不仅没有接听电话,竟然还用手机短信回复市民:“不是你妈去世了。”11月6日,绿春县卫生局当事值班人员李某承认短信是他发的,并表示后悔发出这样的短信。绿春县纪委已经介入调查。《都市时报》11月7日报道

政府靠纳税人供养,对于在其间工作的公务人员来说,为民服务是其分内之事;如果用法官法语法表述,则是应当“依法行政”。然而,现实中的一些政府部门工作人员工作时态度和蔼、言语礼貌,却成了难能可贵之事。该管的不管,不该管的乱管似乎也无人奈何得了他们。

周日值班,脱岗在家;看到外地的电话号码,听到对方讲的是普通话,以“害怕被诈骗”为由,辱骂求助于自己的人。事后自称“后悔”,却忘记了后悔前的粗暴和野蛮。

倘若不是此事被曝光,当事的这个“李公仆”成为众矢之的,他还真的会“后悔”吗?如果因此被停职或者被驱逐出公务员队伍,是不是后悔的程度会更高呢?明知自己可能“后悔”,缘何还要以极端语言羞辱求助者,这才是值得反思的地方。

公务员端着纳税人的饭碗,却以纳税人“老爷”的姿态替民众做事,或许持

易双方均负有的一项义务。房屋买受人需要了解交易房屋的户口现状以便合理安排户口迁入事宜;房屋出卖人需要了解交易房屋的户口现状以便准确推断自己履行相关义务的难度。

在实践中,还有一些房屋买卖中会出现原房主无法迁出户口的现象,这就意味着,即便房屋买卖双方约定了原房主迁出户口的义务及违约责任,但法院在作出民事判决时,必须考虑到判决的实际可执行性。户口迁移是一项具体行政行为,该行政行为的实施必须具备法定的条件,在不能确认条件是否满足时,法院不能作出判决。而且,即使通过公安机关处理“户口”纠纷时,购房人的户口可能也无法迁入。这就需要提醒那些希望通过买房“迁户”的人注意,买房之前,一定要摸清与户口相关的情况。

这一现实,突出反映了行政管理中户口迁移条件的过于单一与房地产市场交易频繁之间的现实矛盾,这是现行户籍管理制度中一个亟须改进的问题。

对于如何解决这一问题,建议相关政府可以参照一些地区的成功经验。

目前,上海市设置了“公共户”制度,从而成功地解决了该类问题。“公共户”是一项兜底、便民的制度。2010年12月1日起施行的《上海市常住户口管理规定(修正本)》第三十九条规定:公安派出所可以按实际需要择址设立“公共户”。本市居民(含本市户口待定人员)因房屋出售、房屋拆迁、婚姻关系变化、租赁房退租等原因确无他处落户的,或因家庭矛盾、集体户所在单位不同意迁入等原因造成不能办理正常落户手续的,可向落户地公安派出所申请在“公共户”办理户口登记,经公安派出所批准后,办理入户手续。这就解决了因户口无处迁移,“赖”在别人房子里的问题。自此,上海市法院可以完全依照合同约定判决义务人迁出户口,而不用再担心实际可执行性的问题了。(文中人物为化名)

作者单位:北京市一中院

### 宁夏实施家暴告诫制度 变事后惩治为事前防范

本报讯(记者马学礼)近日,宁夏回族自治区公安厅、高级人民法院、检察院和妇联联合出台《宁夏回族自治区家庭暴力告诫制度实施办法》,明确了对家暴行为及时制止、及时救助的途径与方法。此《办法》将形成警方前期介入、妇联后期跟踪反馈、民政救助、社会援助、法院和检察院等有关方面力量对接参与的工作格局,家暴治理可望由事后惩治救济发展为事前防范制止。

《办法》明确了告诫的家庭暴力行为,包括情节特别轻微,依法不予行政处罚的;主动消除或减轻违法后果,并取得受害人谅解,依法不予行政处罚的;情节较轻,经公安机关调解处理,当事人达成协议,依法不予行政处罚的以及其他不宜直接作出行政处罚的等几种情形。

根据这一《办法》,加害人告诫后拒不改正,再次实施家庭暴力且受害人不同意调解的,公安机关应依法从重处理;法院依法受理的涉及家庭暴力的民事案件,公安机关作出的家庭暴力告诫书可以作为人民法院认定实施家庭暴力的证据。《办法》还特别规定,不得利用告诫代替行政处罚或刑罚。

### 广州打掉一制售假盐团伙 已有700吨假盐流向市场

据新华社电(记者扶庆)据广州市公安局通报,该局食品药品犯罪侦查支队近日与广州市经贸委联合执法,打掉一个制售假盐团伙,抓获涉案人员6名,查扣假盐20吨。经初步审查,该团伙已制售假盐约700吨,主要销往广州周边城市的批发市场。

10月28日,食品药品犯罪侦查支队接到市经贸委反映,称在白云区钟落潭镇良沙路一出租屋和白云区龙归龙岗路钓鱼场旁一临时建筑物中,有人生产假冒伪劣食盐,数量巨大。接报后,食品药品犯罪侦查支队迅速启动联动执法快速反应机制,侦查员与市经贸委工作人员联合行动。

经搜查发现,制假分子的假盐生产窝点和仓库存有大量假盐。参战民警兵分两路,开展抓捕行动,现场抓获包括主要犯罪嫌疑人黄某等6名涉案人员,查扣假冒某品牌成品加碘精制食盐800多箱,约20吨,全自动包装机1台以及一批制假用的包装材料。

目前,犯罪嫌疑人黄某、孟某被警方依法刑事拘留,该案正在进一步审查中。

### 萧山“1·1”纵火案犯被判死刑

据新华社电(记者韦慧 袁立华)浙江杭州市中级人民法院6日对杭州萧山“1·1”纵火案罪犯李丽娟一审宣判,认定李丽娟犯放火罪,判处死刑,剥夺政治权利终身。

法院审理后查明:李丽娟系杭州友成机工有限公司二号厂房二层包装仓库员工。2012年12月,其因工作岗位被调整等原因对班长王铭等人产生怨愤,遂决定放火报复。

2013年1月1日凌晨2时许,李丽娟穿着男式棉衣,骑乘事先充好电的旧电动车,携带事先购买的打火机从其所居住的杭州市萧山区瓜沥镇西村出发,沿三益线到达杭州友成机工有限公司。为躲避公司大门监控,李丽娟从公司西南侧翻墙进入,从厂区西侧进入二号厂房,沿楼梯进入二层包装仓库内,使用随身携带的打火机引燃包装仓库东侧堆放的纸箱,确认点燃后迅速逃离,骑电动车绕行杭州友成机工有限公司后返回住处。

火灾扑救中,消防官兵尹进良、陈伟、尹智慧牺牲,另有3名消防战士不同程度受伤。经鉴定,大火造成被害单位杭州友成机工有限公司直接经济损失共计人民币6000余万元。

杭州市中院认为,李丽娟为发泄因工作岗位调整等原因产生的怨愤,在存放大量易燃易爆物品的杭州友成机工有限公司仓库中纵火焚烧该公司财物,并造成3名消防官兵牺牲、3名消防战士受伤,公司直接经济损失6000余万元,后果极其严重,其行为构成放火罪。公诉机关指控罪名成立。李丽娟归案后虽有悔罪,但尚不足以减轻其罪责,遂作出上述判决。

### 重庆潼南严把工地消防产品质量关

本报讯日前,重庆市潼南县消防大队组成三个检查组,深入辖区在建工地进行消防产品质量监督检查。

检查组重点对各在建工地使用的灭火器、消火栓、防火门、消防应急灯具、消防水枪水带、疏散指示标志等产品进行了现场抽检,详细查看了每一件消防产品的外观、结构、市场准入证明以及使用说明书等。针对现场检查难以判定产品质量是否合格的情况,检查组严格按照法定程序和要求抽取样品送法定检测机构进行监督检验。

排查行动中,检查组发现5家工地使用不合格灭火器,1家工地使用不合格疏散指示标志,对此依法下发了《责令改正通知书》,要求各工地消防安全管理人在规定期限内整改,并为各工地从业人员提供了技术指导。

(刘建)

一派出所创新旅店业管理制度,未成年人入住旅店店主必须报警并由警方查证获得该未成年人监护人首肯

# “卡”紧住旅店登记 保护未成年人权益

■本报记者 陈昌云

当21岁的男子余某带着13岁幼女开房想再次性侵犯女孩时,他却已经掉进了云南省嵩明县小新街公安派出所编织的法网中,余某的落网也证明该派出所从实践出发,创新预防性保护未成年人的工作机制——“未成年人人住旅店监护人首肯制”是有成效的。

2013年5月16日上午10点许,嵩明县牛栏江镇小新街金龙旅社老板杜某依照和警

方的约定向小新街公安派出所报警,称一成年男子带着一个小女孩到他旅店要开房入住,且两人均无身份证。

派出所接报后,所长戎天福立即派人前往该旅店将二人带回核查,查明男子余某21岁,小女孩只有13岁,是小学五年级在校生,按照小新街派出所4月份正式推出的“未成年人人住旅店必须由其监护人首肯认可”的规定,民警向女孩父母查询相关情况,得知女孩于两天前离家出走。

经过对余某的审查,余某交代两人曾于4月24日在昆明一家小旅社发生性关系,5

月16日他准备再次与小女孩发生性关系。

依照《刑法》的规定,余某已经涉嫌强奸,派出所民警一方面让女孩父母将孩子领回教育管理,一方面将余某移送案发地公安部门查处。

戎天福在2013年3月由县公安局治安大队副大队长调任小新街派出所所长,他说:“我在治安大队工作了5年,在工作中我就发现旅店的人住登记有问题。有一次在例行检查中发现一个旅店曾经出现了一个成年男子带一个14岁女孩住店的情况,但发现问题时事情早已发生,我就批评了那个店主。”正是