

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“房户”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,旧户不迁新雇主“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

格购买房主万林位于北京市中关村一小区内55平方米的房子一套,约定了具体的付款和过户时间等交易细节。

双方还签订了补充协议一份,其中写明:“李凯购买万林之房屋系为李凯之子办理该房屋坐落的小区内中关村某小学(北京市重点小学)的学籍。根据当地教委及该小学的招生规定,办理学区内入学学籍,应当符合在学区内居住(落户)三年以上(含三年)的条件。为了使李凯之子具备上述条件,万林应予2012年7月31日前办理完房屋内所有户口的迁出手续,否则万林承担根本违约责任。”

合同及补充协议签订后,李凯依约支付了全部房款,万林也依约将房屋过户至李凯名下。本以为买了房,给孩子落户就“板上钉钉”了,但直至2012年8月31日,万林却一直没把户口迁走。李凯眼看儿子上学的事“要黄”,就不想再买房,于是起诉万林要求解除合同。万林觉得自己签的是“房屋买卖合同”,房款也收了、过户也办理了,不同意解除合同。

最终,法院以万林逾期办理户口迁出的行为构成违约并已导致合同目的无法实现为由,判决解除万林、李凯之间的房屋买卖合同。

解 析:

《合同法》第九十四条规定:“有下列情形之一的,当事人可以解除合同……(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的”。本案就符合这一条款的规定。

买卖双方之间签订了房屋买卖合同及其补充协议,依据双方关于合同目的的约定,可以认定李凯购买房屋是以办理孩子学籍为首要目的。

双方交易的是学区房,学区房的主要功能就是取得办理学籍的资格。而取得学籍资格的前提是将李凯之子的户口及时迁入交易房屋。这种情况,符合当地具体教育政策和一般社会认知,同时也符合我国现阶段社会生活实践。万林的违约行为致使李凯之子的户口不能及时迁入,从而导致合同目的无法实现。

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情比了解政策(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识误区。

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二套二手房。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。

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原有所有户口,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。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,在不能确定条件是否满足时,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制度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条例(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

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等部门和户籍管理制度,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当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:“是不是你妈去世了。”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;如果用法言法语表述,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

这样心态和奉行这种工作作风者,远不止绿春县卫生局这个“李公仆”。从民众的公仆到民众的“老爷”之转变,并未经过民众的同意和授权,这样的公务员完成这样的身份转变,显然与社会对公务员的问责不力有关。不是民众不想对怠慢自己的公务员问责,而是地位的不对称:你交的税供养的人,地位比你高,呵斥你羞辱你在不少地方已经成了家常便饭。而如此非常态能成为“家常便饭”,在于没有真正的为民服务质量考核标准,没有严格的追惩制度。

既然没有紧箍咒,谁愿意克己奉公?在这种问责真空或问责基本处于真空状态的工作环境下,一些公务员提供了离谱的服务也就并不奇怪了。记得十几年前,有访民去诉苦,信访部门的人让家人去月球上告状;如今,绿春县的“李公仆”问人家是不是死了娘才求助自己。如此这般离谱的行政服务故事,早已超出了人类的正常想象力,可以载入“公务员恶言恶语大全”了。

为人民服务,应该当作一项系统工程来建设、监督和考核。没有服务质量考核的服务部门,不滋生形形色色的官僚主义反倒是咄咄怪事了。面对民众求助发出“是不是你妈去世了”恶语的服务用语,不过是其中一个标本罢了。公务员工作监督失灵,这样的标本,相信前有先例,后有来者。

火灾扑救中,消防官兵尹良进、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恨,在存放大量易燃物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。

火灾扑救中,消防官兵尹良进、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