

所购房屋户口遭遇“占坑”，出资买房却不是产权人，买了房因其中有租户无法入住——

房屋买卖中，这些“坑”你注意了吗

阅读提示

房屋买卖中，买卖双方都比较重视房屋过户、交付等重要问题，而往往忽略户口、房屋瑕疵等问题：如所购房屋户口遭遇“占坑”，出资买房却不是产权人，买了房却因其住着租户迟迟不能入住……

那么，房屋买卖中都有哪些“坑”？买卖双方都该如何维护自身的合法权益？本文以案说法，为大家进行梳理。

臧小龙

户口迁出不易 违约责任要明确

二手房买卖中，原有户口无法迁出怎么办？据公安部关于处理户口迁移的规定，户籍迁移是由公安机关管辖，如果买房人执意要求卖房人迁出户口，那么法院往往会以“不属于民事案件受理范围”为由驳回起诉。

案例：2018年12月1日，钱先生与赵先生签订了《北京存量房屋居间合同》，约定赵先生将其位于北京房山某小区房产卖与钱先生。

因另有他人户口挂靠在该房屋，故二人在买卖合同中对户口迁移的时间及户口未迁出造成的违约问题做出明确规定。合同签订后，钱先生支付了房款，并与赵先生办理了房屋过户手续，但是挂靠户口一直没有迁出，这给钱先生的生活造成了诸多影响。在协商未果之下，钱先生将赵先生起诉到法院，要求赵先生按照约定支付违约金。

赵先生说，户口迁移不应该由法院管辖，公安部门不给办理户籍迁移，错不在他，所以不同意支付违约金。

法院审理后认为，赵先生没有按照约定履行合同义务，未将原有户口迁出，对钱先生居住和使用造成了一定影响。最终，法院判决赵先生依据合同约定承担违约责任，并支付违约金。

上述案例中，正是因为双方在合同中明确了户口迁移及不迁出的违约责任，所以钱先生的赔偿请求才得到法院支持。实际上，除了合同约定违约责任以外，还可以约定待对方将户口迁出后再给付部分尾款等方式，迫使卖房人主动迁移户口，从而维护买房人的合法权益。



6月30日，北京市西城区不动产登记办事大厅内，前来办理业务的市民络绎不绝。

本报记者 吴凡 摄

借名买房没有合同难支持

房价的居高不下，催生出“借名买房”的现象。有些购房人或为规避法律或政策限制，或为图便宜享受优惠，或为简便手续减少税费，而采用借名买房的方式购买房屋。所谓“借名买房”，是指有购房需求却没有购房资格的人，以父母、子女或者其他人的名义购房，而购房款项由购房者自己支付。

由于产权人与实际出资人不一致，所以出现买卖“坑”的几率也较大。比如会发生名义产权人反悔或偷偷将房屋出售、占用出名人购房资格等情况。不管对于出名人还是借名人都会带来麻烦。

案例：2014年6月，郑女士、赵先生夫妻二人与北京某置业有限公司签订了《北京市商品房现房买卖合同》，购买了位于房山区某小区的一处房产，由于郑女士的公积金缴存额度高，于是一家人商量决定用郑女士的名义进行贷款买房。在房屋装修过程中，郑女士与赵先生因为家庭矛盾难以化解，双方解除了婚姻关系。

而赵先生的父母认为当时买房仅是借用儿子、儿媳的名义购买，实际出资人为他们老两口。故赵先生的父母起诉到法院，要求确认双方借名买房关系成立。

郑女士则提出，买房时赵先生的父母口口

头承诺买房是子女结婚居住、使用，赵先生的父母虽然有出资，但不存在书面、口头的借名买房合同。而且，购买房屋时自己也有出资，并用自己的公积金进行了贷款。

法院认为，虽然涉案房屋的购买主要是由赵先生的父母出资，但使用的是郑女士的公积金贷款，赵先生的父母与郑女士夫妇之间并没有借名买房协议。涉案房屋的购买，为家庭成员共同出资。故赵先生父母所诉的“借名买房”缺乏事实证据和法律依据，最终法院驳回了赵先生父母的诉讼请求。

实际操作中，借名买房，多有书面合同。如仅仅进行口头约定，法院对于借名买房关系的成立往往从房屋的出资情况、房屋的占有使用情况、购房票据及产权证书的持有情况以及对于借名购房有无合理解释四个方面进行考量。只有形成完整的证据链条，才能认定出资人就是产权人。

买了房子却遇不愿搬走的租客

要买卖的房屋里还住着租客是二手房买卖中常有的事。原房主需要通知租客卖房的事吗？买卖成功，新房主可以随意要求租户搬走吗？

案例：王先生于2018年12月1日起承租了赵先生位于北京市房山区窦店镇某小区房屋，租期为2018年12月1日到2019年12

月1日。2019年3月，赵先生在未告知王先生的情况下，将该房屋出售给了孙女士，孙女士交付房款后，赵先生随即与孙女士办理了房屋过户手续。

王先生知道自己租住的房屋易主后，认为赵先生侵犯了自己作为承租人的优先购买权，于是起诉到法院，要求确认王先生与孙女士之间的房屋买卖合同无效。

赵先生认为房屋为其所有，出售给谁是自己应有的权利，没有必要告知王先生。且该房屋已经过户到第三人孙女士名下，自己也没有办法了。

法院审理后认为，“王先生以赵先生侵犯其承租人的优先购买权为由，要求确认赵先生与孙女士签订的房屋买卖合同无效，”没有法律依据，驳回了王先生的诉讼请求。

法官解释说，所谓承租人的优先购买权，是指出租人在租赁合同的有效期内出卖租赁房屋时，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有在同等条件下优先于其他购买人购买租赁物的权利。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十一条的规定：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或存在其他侵害承租人优先购买权的情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。”如果出租人侵犯了承租人的优先购买权，起诉出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效，法院将不予支持。

但在这种情况下，赵先生确已侵犯了王先生的优先购买权，在房价上升的情况下，丧失购房机会可能给王先生造成损失，也可能存在新房主要求王先生搬迁产生的费用，对此王先生可以起诉要求赔偿损失，以维护自己的合法权益。

法官提示，卖房人在出卖有租赁合同的房屋时，切记要履行告知承租人的义务，让承租人对是否买房做出说明，如果侵犯了承租人的优先购买权，将会承担不必要的损失。买房人在购买房屋时也要查清所购房屋的使用情况，否则可能出现购买房屋后无法入住的情形。

房屋买卖是大事，如果处理不当，极易引发不必要的纠纷。买卖双方应当做好证据留存，一旦发生纠纷，运用好法律武器维护自己的合法权益。

北京四中院公布行政审判白皮书

政府信息公开、行政复议类案件大幅上升

本报讯（记者张伟杰）6月29日，北京市第四中级人民法院召开新闻发布会，公布《2019年度行政案件司法审查报告》白皮书及十大典型案例。白皮书显示，涉民生案件占比仍然较高，其中因房屋征收拆迁腾退、公有住宅租赁管理、环境整治、农村土地管理及村务公开监督引发的案件数量较多。

据北京四中院副院长程珑介绍，2019年，该院进入审理程序的一审行政案件达1593件，比2018年的1539件增加54件。受理案件中，政府信息公开类案件和行政复议类案件大幅上升，案件数量分别同比增涨185%、174%。要求履行职责类案件、房屋征收与补偿类案件、行政协议类案件有所下降。环保行政上诉案件和互联网行政上诉案件逐渐增加，被诉行政行为的类型更加丰富。

在作出实体判决的一审行政案件中，行政机关败诉案件有76件，行政机关实体判决败诉率为12.6%，相较于2018年上升了1.2个百分点。

白皮书显示，2019年各区政府推进法治政府建设、依法行政的情况总体较好，但部分案件也反映出行政执法中存在的调查取证意识和能力有待增强，对履行职责认识存在偏差，执法规范化有待加强，对合理行政认识不够充分等问题，行政执法机关在今后的执法及应诉中予以重视。

巡回法庭快速调解旅游纠纷

本报讯（记者叶小钟 通讯员黄苏静 李治文）近日，广东新丰县人民法院旅游巡回法庭联合新丰县文化广电旅游体育局快速调解一起因游客在温泉度假村更衣室摔倒受伤的纠纷。

家住广州市番禺区的麦女士和朋友朱女士等人于6月9日起到新丰县某温泉度假村（下称度假村）旅游。当晚，泡完温泉后，麦女士在更衣室不小心摔倒受伤。随后，度假村安排车辆将麦女士送到新丰县人民医院治疗。经诊断，麦女士为右手骨折。麦女士一方于6月10日投诉至新丰县文化广电旅游体育局。

6月10日，旅游巡回法庭丘法官接到新丰县文化广电旅游体育局的电话后，便驱车前往新丰县某温泉度假村对该纠纷进行调解。

“游客在我们度假村跌倒，我们表示非常抱歉。但该女士受伤主要是她的责任，她并未按要求穿我们景区的拖鞋才导致打滑摔伤……我们愿意支付麦女士的营养费等合计1000元，至于她的医疗费等可由保险公司赔偿。”度假村经理表示。

“医院给出的诊断是右手骨折，一个月后才能拆石膏板，这样的情况影响了我的正常生活及工作。医疗费、后续治疗费等可以由保险公司赔付，我要求度假村赔付我三个月伙食费、营养费、误工费等共2万元。”麦女士表示。

听完双方意见后，丘法官抓住关键点分别对双方进行释法明理。经做工作，麦女士接受了度假村赔偿3500元的调解方案，最终双方握手言和。

如何找到被删除的微信支付记录

不小心把微信支付记录删掉了，还能找到这笔交易吗？

导出账单方式一

1 打开微信，点击支付——钱包

2 点击右上角账单——常见问题

3 点击下载账单

常见问题

导出账单方式二

1. 打开腾讯客户公众号

2. 输入“导出微信支付账单”

个人对账：知道钱花在哪里

银行贷款：查看流水金额

出国签证：证明支付流水

诉讼材料：民事诉讼中举证

G 法问

退休后未享受社保待遇，我该怎样索赔

本期主持人 本报记者 刘旭

读者来信

编辑您好：

我叫郑淑燕，今年58周岁。2001年4月22日到沈阳市一家公司做保洁，每个月的工资从到手600元涨到现在的2200元。2012年5月18日，我年满50周岁，达到法定退休年龄。公司老总觉得我干活认真、不偷懒，于是继续让我在该公司工作。2001年至今，公司一直没给我缴纳社会保险。今年3月18日，公司口头通知我被辞退，让我4月1日离开单位。我去当地社保局询问，像我这样的情况，因为没交社保，所以无法领取退休金。

12年前，我爱人去世。现在家中的独子在山东打工，还没结婚。我患有糖尿病8年，长期吃药治疗，如今公司辞退我，我很难找到工作，没有退休金可怎么活。我找到当地法

律援助部门，法律专家们的意见不一致。

张律师说，《劳动合同法》第三十八条规定，未依法为劳动者缴纳社会保险的，劳动者可以解除劳动合同，并要求支付经济补偿。因此，我可以索赔。

陈律师则反对，他认为我退休后劳动关系随着劳动合同自然终止而消失，如今我和公司存在劳务关系。所以退休之后没享受养老保险待遇的补偿我不能要。

我实在是不知道该怎么办好了，希望您能告诉我哪些补偿是我应得的？

辽宁沈阳 郑淑燕

为您释疑

郑大姐您好！

您的事涉及两个典型疑难问题，劳动者达到法定退休年龄但尚未享受基本养老保险待遇，继续用工建立何种关系，公司未参加养老保险，导致劳动者养老保险待遇损失该如何

何赔偿。我向您一一说明。

根据《劳动合同法实施条例》第二十一条规定，劳动者达到法定退休年龄的，劳动合同终止。目前，在司法实践中，该类案件的审理结果通常认定到达法律规定年龄退休后，继续在用人单位工作的，应当和用人单位存在劳务关系。劳务关系，用人单位是不需要缴纳社保的。因此，您可以申请2001年4月22日到2012年5月18日企业未缴社保的补偿金。

根据《劳动合同法》第三十八条、第四十六条规定，您到达法定退休年龄时，公司应为您缴纳养老保险而未缴费年限为十一年，故公司应当按照当地上一年度职工月平均工资每满一年支付一个月工资的标准，一次性支付您养老保险待遇补偿金。沈阳市2011年度职工月平均工资是3813元，公司应当向您支付的补偿金金额为3813元×11个月=41943元。

上海段和段（沈阳）律师事务所律师 孟宇平

G 说案

双重劳动关系引发的纠纷

公司的规章制度进行劳动，公司给杨某宇发放了相应的工资及补贴，但双方一直未签订劳动合同。2018年4月20日，杨某宇因工资、经济补偿金等事项与公司发生争议，双方协商无果，杨某宇遂离开公司。

2019年4月9日，杨某宇向第七师劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁。同年7月30日，仲裁裁决杨某宇与新疆某节能科技公司的劳动关系自2018年4月20日解除；新疆某节能科技公司支付杨某宇2018年4月工资1637.78元；支付杨某宇经济补偿金4913.34元。

杨某宇不服该仲裁裁决，遂向新疆生产建设兵团第七师中级人民法院提起诉讼。请求：解除双方的劳动关系；判令公司支付双倍工资差额29425元；支付加班工资16602.30元；支付杨某宇为其垫付的社会保险费用4698.20元；支付经济补偿金5350元。

庭审过程

杨某宇认为，新疆某节能科技公司雇佣他时，已知他未与第七师某团解除劳动合同关系，第七师某团与新疆某节能科技公司签订协议明确规定了公司要与原锅炉房职工签

署劳动合同。新疆某节能科技公司则认为，杨某宇与第七师某团之间存在劳动关系，杨某宇不能同时与公司另行签订劳动合同并建立劳动关系，也不能将社保缴费账户和社保缴费手续转移变更到公司，公司与杨某宇之间不存在劳动关系。

【审判结果】

一审法院判决：杨某宇与新疆某节能科技公司之间的劳动关系于2018年4月20日解除；新疆某节能科技公司支付杨某宇双倍工资27555元；支付杨某宇垫付的社会保险费4338.20元；支付杨某宇2018年4月1日至2018年4月20日的工资1774.45元；支付杨某宇经济补偿金5323.34元等。

新疆某节能科技公司不服，向新疆生产建设兵团第七师中级人民法院提起上诉。二审法院认为，杨某宇与新疆某节能科技公司虽未签订劳动合同，但已形成事实上的劳动关系，杨某宇虽未与某团解除劳动关系，但不影响杨某宇与新疆某节能科技公司建立劳动关系。最终，驳回上诉，维持原判。

【法官说法】

本案的争议焦点之一是杨某宇与新疆某节能科技公司之间是否存在劳动关系还是劳务关系。

杨某宇入职新疆某节能科技公司后即在该公司劳动，担任司炉长一职。公司按月给杨某宇发放了工资并缴纳了部分社会保险费，同时对杨某宇的工作进行考勤管理。根据劳动关系认定原则，杨某宇与新疆某节能科技公司之间存在事实劳动关系。

《劳动合同法》第二十六条规定并未列举双重劳动关系无效的情形。因此，法无禁止则可行。

杨某宇与上述两个用人单位的劳动关系均合法有效。

本报记者 吴铎思

随着经济的发展和社会的进步，劳动用工形式发生了深刻的变化，双重劳动关系也随之产生，由此产生的纠纷也频频出现。日前新疆生产建设兵团第七师中级人民法院就审结了这样一起纠纷。

【案情回顾】

2016年7月，新疆生产建设兵团第七师某团与新疆某节能科技公司签订城镇集中供热PPP特许经营协议，双方约定，新疆某节能科技公司必须全部接收现有职工，并签订劳动合同，按时足额上缴职工的“五保三费”，保证其工资和待遇不低于第七师某团制定的工人工资性岗位标准，如遇第七师某团统一调整工资，公司必须及时增加。

协议签订后，杨某宇等原供热站职工集体转入新疆某节能科技公司下属克拉玛依分公司工作。公司为杨某宇等转入职工建立档案并确立技术工种及相应的岗位工资标准，杨某宇担任司炉长一职。此后，杨某宇按照

法官说法

本案的争议焦点之一是杨某宇与新疆某节能科技公司之间是否存在劳动关系还是劳务关系。

杨某宇入职新疆某节能科技公司后即在该公司劳动，担任司炉长