

## 卖家拖延过户 七旬老人陷房产困局

为了改善晚年生活,年已七旬的金大伯夫妇加入“换房大军”,却在付清房款搬入新家后,因卖家迟迟不配合办理过户陷入困境。新房无法过户、旧房户口无法迁出、卖房人不配合,面对这些问题,金大伯该如何维权?

### 购房款已支付,卖家却迟迟未解押过户

金大伯夫妇原先居住的小区建于上世纪末,没有安装电梯。随着年龄增大,二人感到上下楼越来越吃力。他们打算卖掉旧房子,换一套有电梯的新房住。于是,他们找到某中介处理先卖后买事宜。

通过中介,旧房子顺利卖掉,他们也买到了心仪的新房子。随后,金大伯夫妇将购房款全款支付进中介的监管账户等待房子过户。到了约定的解押过户期限,中介却告知他们卖家不能按约履行,要协商一个延后的日期。

然而,新的履约期限已过,卖家

依然无意履约,而此时卖家的银行贷款也已经到期,这令已经住进新房的金大伯夫妇忧心忡忡,担心房屋可能因为卖家的债务问题被银行处置,而且新房无法过户将会导致旧房户口无法迁出,他们与旧房买房人之间的合同也可能违约。

### 发函告知后果,推动卖房人筹措资金

金大伯夫妇找到律师,咨询这种情况是否有必要起诉卖房人。

律师分析后建议,可先给对方发函告知,若继续拖延就解除合同并索赔,发函后若对方仍未行动就走诉讼流程。根据合同约定,若卖家坚持不解押过户,他们可以单方

解除合同并向卖家索赔20余万元违约金,而卖家若筹措资金去解押过户,其获得购房款之后能还清银行贷款和其他债务。

律师帮助金大伯夫妇起草了一份告知函给中介和卖家,以法律规定和合同约定为依据告知其不配合办理过户的法律后果。卖房人收到告知函后,意识到问题的严重性,积极筹措资金配合完成了过户。

### 律师支招:建议“先卖后买”,将新旧房交易绑定

使用官方合同与资金监管。购买二手房时,使用存量房买卖合同示范文本,明确房屋基本信息、交易价格、付款方式和时间等,尤其需要

明确过户时间和未按期过户的违约责任。凡房款采用监管支付方式的,买卖双方、房地产经纪机构和监管机构应另行签订房款监管协议,明确交易房款存取、转移条件及程序。

建议“先卖后买”,定金条款将新旧房交易绑定。若“先买后卖”,没有资金支付新房款项可能会面临高额违约金赔偿。即使选择“先买后卖”,也应在合同中预留至少3个月的缓冲期,以应对旧房未能如期售出的风险。更重要的是,在定金条款中注明“旧房成交后生效”,将新旧房交易绑定,降低风险。

周寅子

## 这笔购房款能追回吗?

李某与赵某是母女关系,赵某与曹某是恋人关系。2013年12月与2021年12月,母亲李某分别出资购买了某新城以及某公寓房屋各一套,均登记在女儿赵某名下。

赵某随后分别向母亲出具两份欠条,内容为向母亲李某借款98万元,用于购买某新城房屋;借款305万元,用于购买某公寓房屋。

2022年6月,赵某将上述某新城房产以311万元对外出售,随后向男友曹某转账282.4万元。曹某于同年12月用上述资金购买房屋一套并登记在自己名下。2023年9月,赵某与曹某签订《赠与协议》,载明赵某自愿将282.4万元无偿赠与曹某,

用于购买房屋等。后赵某与曹某因感情问题分手。

2024年7月,李某向合肥市蜀山区人民法院起诉,要求判令撤销女儿赵某与曹某签订的《赠与协议》、判令曹某返还282.4万元。此案一审判决后,李某、曹某均不服,上诉至合肥市中级人民法院。

合肥中院二审认为,本案无证据显示母亲李某两次为女儿赵某购房所出资403万元款项为赠与性质,赵某出具的两份欠条均具有借款合同法律特征,赵某在二审中也自认借款买房是其真实意思表示,因此,李某对赵某享有案涉403万元债权。

赵某和曹某签订《赠与协

议》的时间为2023年9月,因而李某对赵某享有403万元债权形成时间早于282.4万元无偿赠与时间,鉴于赵某与曹某均没有财产足额偿还该债务,故赵某与曹某签订《赠与协议》的行为影响到李某的债权实现。

近日,合肥中院依法撤销赵某与曹某签订的《赠与协议》,撤销范围282.4万元,判令曹某向赵某返还购房款282.4万元。

据《浙江法治报》



## 答疑解惑

问:我有一处房屋现需要拆迁,房屋一自建墙与邻居共用。因当时建墙花了一大笔资金,但现在墙体又无法拆除,是否可以向邻居要些补偿,然后将自建墙移交给邻居使用?如果邻居拒绝补偿,我该怎么办?

瓦房店市读者 马明

答:应先确定自建墙的所有权归属、拆迁是否会将该墙拆除、你的拆迁补偿款中是否已包括了该墙的拆迁补偿。关于自建墙的所有权归属,根据《民法典》的规定,如你们双方有协议,按协议确定。无书面协议的,如自建墙由双方共同出资建造并使用,该墙的所有权归你们双方共有。如自建墙由你单独出资建造但长期允许邻居使用,且邻居没有参与过维修、改造等,一般会认定你享有墙体的所有权,但如果墙体为两家的分界墙,需结合宅基地范围、建造目的等综合判断权属。如墙体所有权归属你们双方共有,且拆迁确定要拆除该墙,你也因此获得了拆迁补偿,邻居有权向你主张共同分割因墙体拆除而享有的拆迁补偿款。如墙体所有权归你,且拆迁不会拆除该墙体,后续邻居仍会继续使用该墙,你可先与邻居协商,向其说明墙体的所有权归属以及你的建造成本证明,要求其进行补偿。协商不成,也可以申请村委会介入进行调解。如调解未果,可收集墙体的建设成本、邻居使用情况(照片、证人证言等)、协商/调解记录(如微信聊天记录)等相关证据,向法院提起诉讼,要求邻居对使用你出资修建的自建墙进行补偿。

本栏目读者问题由“辽宁老年报法律维权服务团”解答

## 保姆能继承老人房产吗?

老人李某为A地居民,名下在A地有一套房产。2008年,李某与妻子离婚,育有子女三人。因患尿毒症等疾病,李某需定期去医院透析。2019年底,李某雇佣了石某作为保姆。2021年初,石某将李某接到B地居住,并承诺为其养老送终。

2021年6月,李某给保姆出具了一份《遗赠扶养协议》,约定李某自愿将位于A地的房屋

赠与给扶养人石某,石某应继续照顾李某,承担直至李某去世之前的全部费用,并负责安葬事宜。

2021年12月,李某病逝。石某起诉李某的子女三人,要求按照《协议》继承A地房屋。子女三人主张《协议》无效,房屋应当法定继承。

本案的核心在于,石某是否按照协议全面履行了扶养义务。

银行流水显示,李某的医疗费用及多次就医、购买生活用品等均通过李某本人银行卡支付,这与约定的“石某承担全部费用”不符。石某也未能提供充分证据证明其按时带李某就医并履行妥善照料义务。

综上,石某未切实履行《协议》中约定的扶养义务,因此不能继承A地房屋。最终,法院判决李某名下A地房屋由子女三人法定继承。

据人民网