

法苑周刊

Law Home Weekly

本刊主笔：王睿卿

主笔闲话

购买拆迁房需谨慎



近年来，许多郊区或农村拆迁户安置到多套房屋，有些人认为价格便宜决定购买，但是购买这类房源时要小心谨慎。

首先，办理房产证周期长，在等待交付过程中可能发生房屋因业主的债务被查封等导致不能继续履行的情形，双方也常因房款定金等问题产生纠纷；其次，房产证要先办理到拆迁户名下，再过户到买受人名下，其中隐藏许多风险，一旦拆迁户出现一房多卖或拒不从拆迁办理原始产权登记的情形，买受人处于十分被动地位；再者，还有政策性的问题，例如当地对于税费的调整、银行对于放款政策的调整等，都可能使买卖双方产生新的纠纷。

购房是大事，无论是买方还是卖方都要对交易过程中的风险有所防范。因此，购房者在选择这类房源时，除了要找社会信誉高、有保障的中介机构外，自己也得做足功课，买方在签订此类房屋买卖合同时，应当注意安置房属于家庭共有财产的性质，协议须经家庭共有人（配偶、父母、子女等）一致签字后生效。为避免今后可能发生的纠纷，应当对共有人身份进行审核，防止遗漏共有人签字，导致协议未成立或未生效。

王睿卿

拆迁安置房怎么买安心

房子是中国老百姓最关注的话题之一，近年来，得益于城市化进程，价格相对实惠的拆迁安置房成了二手房交易市场中的“香饽饽”，但因拆迁安置房交易的限制性条件较多，此类房屋买卖中存在较多潜在风险。笔者梳理了浙江省衢州市柯城区人民法院近年来审理的涉拆迁安置房买卖纠纷的案件，发现这类房源买卖手续多、周期长，身处瞬息万变的市场，在后续实际交付中有较大风险或变化——有时房子还没过户，房价却已翻了几番，有时期房可以交付了，却发现因种种原因无法过户……

拆迁房入住4年却未能过户 房东：妻子不认可，协议无效

2003 年，身为浙江省衢州市柯城区西区最早一批拆迁户的龚先生，为了满足自己“荷花弄草，修篱烹茶”的排屋梦，在拆迁协议签订不久便将自己分配到的 5 套安置房全部抛售，其中一套安置房被郑先生以每平方米 1000 多元的价格购得。

两人签订房屋转让协议后，郑先生当即付清了全部房款。之后，安置小区竣工并完成交付，郑先生也收拾完毕入住新家。这一住就是 4 年，时过境迁，房价水涨船高，郑先生却因为房价的不断上涨而感到忧虑。

因为龚先生一直未到拆迁户办理房屋过户手续，郑先生至今都无法将房子过户到自己名下，在多次联系对方却一直被搪塞后，郑先生预感到隐藏在双方之间的“雷”可能将被引爆。

果然，在又一次过户要求被拒绝后，愤怒的郑先生将龚先生诉至柯城区人民法院，要求将讼争的房产权变更登记至其名下。

庭审中，龚先生认为当年双方签订的房屋转让协议未经其妻子签字，其妻子自始至终未认可协议，且已提出异议，故双方签订的协议属于无效协议，不同意过户请求。

后经承办法官对双方释法析理，耐心协调，最终双方达成调解协议，由龚先生夫妇配合房屋产权办理过户，同时由郑先生对龚先生夫妇适当补偿。

法官提醒，买卖双方要选择社会信誉高、有保障的中介机构，买方对房屋是否属于夫妻共同财产、是否存在其他共有人

要核实准确，如属于共有财产的，要求夫妻双方或者其他所有权人共同在合同上签字。

3年时间拆迁期房价格翻番 房东：房子不卖了，我付你违约金

2018 年，衢州市柯城区斗潭小区进行危房改造。在斗潭小区拥有一套住房的汪先生夫妇想着尽快变现，便与有购房意向的陈先生签订斗潭安置期房转让协议，约定将拆迁安置所得的位于衢州市斗潭东区的期房以 175 万元的价格出售给陈先生，并约定相关权利义务。协议签订后，陈先生向汪先生夫妇支付了全部购房款 175 万元。

今年 3 月，斗潭安置房建成并达到交付条件，该片区房价也大幅上涨，汪先生夫妇迟迟不协助陈先生办理产权登记及过户手续，并企图通过支付违约金的方式解除买卖合同。陈先生为维护自身合法权益，向柯城区法院提起诉讼，要求继续履行合同，依法办理房产登记及过户手续。

“你的心情我可以理解，但是陈先生他当时全款付清了，你现在违约，他的损失也很大。”承办法官动之以情，晓之以理，耐心地给双方释法析理。

通过进一步了解得知，原来陈先生和汪先生夫妇是多年的朋友，当初卖房时还因为这份情谊在期房评估价的基础上优惠了 5 万元，双方也都不想因为这套房子导致关系变差。

最终，多年的交情让双方都愿意各退一步，达成一致意见，陈先生在价格上给予汪先生夫妇一定补偿，合同继续履行。调解结案后，本案已自动履行完毕。

法官提醒，现实生活中，不断上涨的房价往往引诱卖方违约，支付少量的违约金达到解除合同的目的，从而以更高的价格再卖

一次。要注意，房屋买卖合同系买卖双方自愿、平等的基础上达成的契约，一旦达成，各方均应严格遵守。如达成协议后，买卖双方有反悔造成违约的，均应承担相应的违约等民事责任。

拆迁期房被查封导致无法过户 房东：离婚了，房子还没分清楚

2019 年 8 月 4 日，鲁女士与孙先生夫妇签订房地产转让合同，约定将位于衢州市柯城区某安置小区房产（期房）转让给鲁女士，总房价 119.6 万元，定金 20 万元，首付款 60 万元（含定金），并约定了相关权利义务。合同签订后，鲁女士支付了购房首付款 60 万元。

今年 3 月，案涉房产建成并符合交付条件，但满心期待新房的鲁女士却发现因房东孙某个人债务问题，该房产已于 2020 年被案外人查封，原本合同上的权利义务统统成了泡影。被这个情况浇了一盆冷水的鲁女士和孙先生夫妇协商不成，无奈之下诉至柯城区法院，要求解除买卖合同和返还已付购房款，并双倍返还定金，共计 80 万元。

承办法官在审理中发现，被告夫妇俩在卖房后没过多久就离婚了，这套拆迁安置房现在不仅是查封状态，还是要进行分割的夫妻共有财产，庭审中了解情况后的鲁女士更觉得这套房子“身份”复杂，解除合同的诉求也更加强烈。后经法院主持调解，被告同意解除合同，并返还鲁女士购房款和双倍定金共计 80 万元。

法官提醒，由于拆迁安置期房的交付及办证时间较长，在等待交付的过程中可能发生房屋因业主的债务被查封等导致不能继续履行的情形，双方也常常因房款、定金等问题产生纠纷。

（来源：人民法院报）



学生攀爬围墙被电击伤 法院判决各主体担责

近日，湖南省祁东县人民法院白地市法庭审理了一起学生在攀爬围墙过程中被电击伤致十级伤残的人身损害责任纠纷案。原告刘某系被告白地市某中学初一寄宿学生。2020 年 10 月 22 日下午 5 时左右，原告与同学邹某违反校规攀爬围墙外出玩耍，攀爬过程中，原告不慎触碰到围墙上变压器的引流线（10KV，未作绝缘处理），致使自身被电击伤。原告受伤后被送往医院抢救治疗，共住院 60 天，花费医疗费 21 万余元。经鉴定，原告的伤残等级为十级。

法院认为，该案系因高压触电引发的人身损害赔偿纠纷。白地市某中学案涉变压器及相关线路所有权人，对案涉变压器可能带来的安全隐患未及时发现并进行处理，导致原告翻越围墙时被电击伤，且未尽到相应教育、管理职责，在该次事故中应承担主要责任。被告供电公司作为供电独家经营单位，其应当对电力设备进行日常的巡视、检修，应当发现案涉变压器上的引流线未做绝缘处理、变压器离地面距离过近等安全隐患，并予以排除或提醒用电单位排除，被告供电公司存在过错，应承担相应的侵权责任。原告作为一名学生及限制民事行为能力人，本应遵守校规校训，不擅自离校、不攀爬围墙，然原告在下课时间，在明知攀爬围墙可能给自身带来安全隐患的前提下，仍执意爬墙外出致使意外发生，对事故发生存在过错，可以减轻其他侵权人的责任。

法院确定由被告白地市某中学承担 60% 的赔偿责任（计币 188634.58 元），被告供电公司承担 20% 的赔偿责任（计币 62878.19 元），剩余 20% 损失由原告刘某自行承担。该案宣判后，中学及供电公司对判决不服，依法提起上诉。案经衡阳市中级人民法院开庭审理，最终驳回上诉，维持原判。

借贷行为涉嫌犯罪

担保人的责任仍需履行

驰骋公司员工吴先生向李女士出具担保书，保证其向驰骋公司的投资资金安全。因迟迟未收到本金及收益，李女士将担保人吴先生诉至法院，要求返还本金。北京市海淀区人民法院经审理，判决吴先生返还李女士 15 万元。

李女士诉称，吴先生系驰骋公司员工。2018 年 9 月，吴先生向李女士介绍其公司资金雄厚，出借资金保证每年 9.24% 的年化收益率，并出具保证书载明：李女士在我公司投入现金 15 万元整，因她年纪大承担不起风险，为了让她放心，保证资金安全也本着我对公司的信任，我愿意为其承担风险，如出事我赔她 15 万元整，我会承担法律责任。

李女士在取得保证后，按照吴先生的要求与驰骋公司签订出借服务协议，约定李女士将委托资金 15 万元充值到公司账户，公司出借给其他借款人。然而李女士至今没有收到本金及收益，吴先生应当依据担保书承担保证责任。吴先生辩称，李女士的钱是用于投资，是投资行为，不是给他的，应找公司还款。

法院经审理后认为，本案争议焦点为出借服务协议及担保书的效力认定。李女士作为出借人与驰骋公司签订协议，虽然驰骋公司涉嫌犯罪被公安机关立案侦查，但双方之间签订的出借服务协议本身，仍然是有效的。吴先生自愿对李女士上述合同项下的本金出具担保书，双方之间成立保证合同关系，该保证合同系双方当事人真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，亦合法有效，双方均应恪守履行。本案中，吴先生向李女士出具的担保书未明确约定保证方式，应按连带责任保证确认。最终，法院作出上述判决。

未验收建筑屋顶落物砸伤路人

工程管理人应承担赔偿责任

吴某途经重庆市酉阳县龙潭旅游文化特色小镇时，被风貌改造工程中熊某、唐某家屋顶外观改造物掉落砸伤，吴某遂将中青宏发公司、酉阳县龙潭镇人民政府等 6 名被告告诉至法院，主张损害赔偿。

2018 年 3 月 7 日，中青宏发公司与酉阳县龙潭镇人民政府签订施工合同，内容为对龙潭镇旅游文化特色小镇顺河街建筑物屋顶进行统一风貌改造，其中包括熊某、唐某自建房屋屋顶风貌。龙潭镇旅游文化特色小镇顺河街环境综合整治项目于 2020 年 1 月 22 日完工，2020 年 9 月 10 日验收合格。2020 年 5 月 13 日，吴某途经龙潭镇顺河街时，被熊某、唐某家屋顶外观改造物掉落砸伤。事故发生后，吴某即被送往酉阳县人民医院诊断治疗，共计住院 33 天，中青宏发公司支付了医疗费 5 万元，吴某垫付 1647.78 元。后经重庆市酉阳司法鉴定所鉴定，吴某属于八级伤残需后续治疗费用 1 万元。

法院认为，根据法律规定，建设工程验收合格后方可交付使用。因此，该涉案工程应以验收合格的时间为交付使用时间，即 2020 年 9 月 10 日为交付使用时间，而不是 2020 年 1 月 22 日。吴某于 2020 年 5 月 13 日被涉案工程风貌改造物坠落砸伤时，涉案工程尚未验收，管理人系中青宏发公司，其承包的项目风貌改造物坠落及其施工质量及管理有直接关系，故中青宏发公司对吴某受伤具有过错，应承担侵权责任。另查明，发包人、监理人、工程设计人及房屋所有人无过错，不承担责任。中青宏发公司承担赔偿责任。中青宏发公司不服提起上诉，重庆四中院审理后，依法驳回上诉，维持原判。

王睿卿 整理