

法庭笔记

房! 房! 房! 引得多少世人吵吵嚷嚷



拍案惊奇

房子,本乃身外之物,可偏偏如今世上,房子值钱万两。一桩桩“房”事,引得多少世人吵吵嚷嚷。本期几起诉讼案,皆因“房”而起,看官且看其中纠缠。



■赖方方/绘图

无主之房

- 老人过世无子女无遗嘱
- 名下房屋应该归谁所有

年过八旬老人去世后留下一套房屋,因没有法定继承人且未立遗嘱,房屋变成了无主财产,那房屋应该归谁所有?

苏婆婆生于1936年,多年前其祖父母、父母、哥哥姐姐均已去世,在其档案中并无外祖父母的记载。苏婆婆在婚后与丈夫也没有生育及收养任何子女,2007年丈夫去世,丈夫的父母在此之前也已先后去世。

多年来,苏婆婆的侄女梁女士及其丈夫时常照顾苏婆婆的生活起居,梁女士有时还会住在苏婆婆家陪伴老人,两人经常接送苏婆婆去医院看

病。苏婆婆住院时,也由两人轮流陪护,并以家属名义签署各种医疗资料、医疗文件。2020年,苏婆婆去世,两人为其送终、办理丧事。

苏婆婆去世后,留下了位于广州市海珠区一套房屋。由于苏婆婆没有法定继承人,且其生前未立遗嘱,依照法律规定,该遗产或归国家所有,用于公益事业。梁女士夫妇说,2020年6月下旬,苏婆婆曾带她去办理房屋的遗赠手续,但因材料不齐,当时没有办成。侄女梁女士与其丈夫向法院申请认定该房屋为无主财产,并判决归其二人共同所有。

地点:广州市海珠区人民法院

结果:苏婆婆遗留位于广州市海珠区的房屋一套为无主财产,归申请人梁女士夫妇共同所有。

依据:人民法院受理认定财产无主申请后,经审查核实,发出财产认领公告满一年无人认领的,判决认定财产无主,收归国家或者集体所有。根据《中华人民共和国民法典》第一千一百三十一条:对继承人以外的依靠被继承人扶养的人,或者继承人以外的对被继承人扶养较多的人,可以分给适当的遗产。

(杨喜茵 海法宣)

卖房跳单

- 为省钱绕开中介买卖别墅
- 两业主私下交易被判违约

市民王女士花960万元买了一栋别墅,但后来她决定将别墅卖了,便与某房地产中介公司签订了《独家包销合同》,约定独家包销期限从2021年12月1日起至2021年12月31日止。王女士提出,别墅低于1550万元(扣除中介费后实收)不卖。事成后,会给中介成交价1.5%作为服务费。

揽下生意后,房产中介将房子推荐给梁先生,后者看了几次,甚为满意。房产中介安排王、梁两人见面,梁

先生与房产中介签订《居间服务协议》,交易成功后同样给1.5%作为服务费。但是,双方在价格方面始终没有谈拢,就在独家包销期限还有3天到期时,两人在价格上还有50万元的偏差,王女士始终不同意让步,合同到期时,双方仍未达成协议。

今年初,中介人员问双方要不要继续交易,梁先生在1月7日表示不再购买,而王女士于1月25日表示将价款提至不低于1600万元。但

就在王女士表态后的第二天,她就与梁先生签订了仅为930万元的《存量房买卖合同》并完成过户。双方是在另一家中介公司的协助下完成交易的,且并未与该中介签订房屋买卖三方协议,梁先生也仅支付了1万元作为报酬。

原房产中介公司知悉情况后随即提起诉讼,认为王女士与梁先生的行为构成“跳单”,请求二人分别向其支付中介服务费23万元。

少了30万元,且买卖双方经一、二审法院多次释明均拒绝提供交易流水。此外,另一家中介公司仅收取1万元的报酬,价格显著低于广州市中介服务费的标准,以上种种不合常理的交易行为,实难让法院采纳买卖双方不存在“跳单”行为的主张,因此判令买卖双方应当向中介公司支付报酬。

(高京)

同。为保障中介人的合法权益,民法典第九百六十五条对“跳单”行为进行了法律规制。具体到本案,按照独家包销合同约定,中介公司未能在合同期满前促成交易,无权获取报酬。但双方在合同期满后不到一个月即达成交易,价格不但比业主放盘价少了620万元,也比合同期间买家最后提出的价格少了570万元,甚至比业主购入价

买房陷阱

- 宣称售后返租十年即可回本
- 女子贷款买房谁料人去楼空

家住广州的陈女士看到街头派发的宣传单心动不已,不惜贷款购房。本以为这是笔“稳赚不赔”的投资,可谁能想到,对方不久便人去楼空。

2017年8月,陈女士收到平某公司派发的宣传单,宣传主题为“投资养老,定选西关”,主要宣传内容为“首个一站式养老综合配套公寓”“以房养老,高枕无忧,十年即回本”“产权式LOFT智能公寓,养老与投资均安枕无忧”等,平某公司承诺采取售后返租的方式,十年收回成本。

如此“诱人”的投资项目摆在面前,陈女士心动了,后与平某公司签订了《不动产买卖合同》《不动产委托经营管理合同》等协议,以总价633628元的价款购买涉案不动产。为此,陈女士支付了定金、购房款、团购信息服务费、预付税费及手续费,并办理了银行按揭贷款。

可这之后,平某公司却未能按照约定为陈女士申办过户登记手续。没过多久,平某公司、斜某里公司(由该公司收取部分款项)人去楼空,《不动产买卖合同》《不动产委托经营管理合同》等协议约定的义务均未履行。

更让陈女士意外的是,经查询发现,涉案房产的权利人竟并非平某公司,而且房产性质登记是商铺,并非公寓。陈女士无奈,只得诉至法院,请求解除相关合同,平某公司等退还相关款项,支付违约金。

地点:广州市荔湾区人民法院

结果:确认陈女士与平某公司签订的《不动产买卖合同》《不动产委托经营管理合同》等协议解除;平某公司、斜某里公司共同向陈女士退还购房款340743元及利息、税费款19315元。杨某辉对平某公司上述债务承担连带清偿责任。

依据:法院认为陈女士与平某公司就产权人为叶某的涉案房屋虽签订有《不动产买卖合同》,但平某公司不能提供证据证实叶某在签订合同前同意或签订合同后追认将涉案房屋出卖给陈女士,现陈女士至今未收楼和取得涉案房屋产权证,陈女士与平某公司签订的上述合同目的不能实现,故陈女士要求解除与被告平某公司签订的《不动产买卖合同》《不动产委托经营管理合同》等协议予以支持。合同解除,平某公司应当退还陈女士已付购房款、税费。根据《中华人民共和国公司法》第六十三条规定,一人有限责任公司的股东不能证明公司财产独立于股东自己的财产的,应当对公司债务承担连带责任。斜某里公司原为杨某辉投资成立的一人有限责任公司,涉案《不动产买卖合同》的债权债务发生在杨某辉转让一人公司股权之前,故杨某辉应对斜某里公司的债务承担连带责任。

(杨喜茵 荔法宣)

地点:广州市中级人民法院

结果:王女士、梁先生分别向房产中介公司支付中介服务费11万元,驳回其他诉讼请求。

依据:“跳单”是一种行业俗语,指委托人与中介公司订立委托协议并接受中介人服务后,为少交或不交中介费,利用中介人提供的资源信息或服务,绕开中介人直接与相对人订立合