

“借名买房”后 被借名者拒绝过户

法院:判决被借名者返还购房款并赔偿损失

【基本案情】

日常生活中,出于限购、贷款、特殊优惠等原因,一些人会选择自己出资并以他人名义购买房屋,但在签订借名买房合同后,法律风险也会随之而来。近日,浙江省桐庐县人民法院审结一起借名买房后借名方拒绝过户给实际出资人引发的委托合同纠纷案,法院最终判决被借名方返还实际出资人购房款,并赔偿相应损失。

2017年8月,李某因个人原因,与好友钟某、吴某夫妻二人签订《借名购房协议书》,约定由李某出资,以钟某、吴某二人的名义竞拍购买坐落于杭州市桐庐县一处房屋,并将产权登记在钟某、吴某二人名下。案涉房屋交付后,李某对该房屋进行装修并居住。

自2022年7月始,李某多次提出将案涉房屋过户至其名下,但钟某、吴某均拒绝。后李某发现钟某、吴某已将案涉房屋办理了最高额抵押登记。无奈之下,李某向法院提起诉讼,要求解除借名购房合同,并要求钟某、吴某返还购房款

以及支付相应利息及装修损失,共计165万余元。

【法院裁判】

法院审理后认为,合同中李某与钟某、吴某二人约定的过户目的现已明确无法实现,李某有权要求解除合同。此外,在房屋无法过户的情况下,李某作为实际出资人,有权要求钟某、吴某返还购房款。李某此前一直居住在案涉房屋内,享受了房屋居住权益,故对其主张的自支付购房款至今的资金占用损失不予支持,法院酌定支持自协议解除之日起计算的相应利息。

最终,法院结合双方过错程度,酌定钟某、吴某返还购房款123万余元及相应利息,并赔偿李



某装修损失10万余元。一审判决后,双方均未上诉,目前该判决已生效。

【法官说法】

随着房地产调控政策的变化,购房资格、贷款条件等因素成为约束部分人买房的阻碍,“借名买房”给很多人提供了投机机会。但根据《民法典》相关规定,不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力。即不动产登记在谁名下,产权就属于谁。因此,“借名买房”的方式实际上暗藏着许多风险。如本案中,实际购房人李某因钟某、吴某私自利用房产登记权利人的身份进行抵押而无法追回房产,造成不必要的损失。事实上,任何一方签订借名合同都将面临一定的风险,所以千万不要抱有侥幸心理,以免利益受损。

(转自《人民法院报》)

约定不明致两次施工 额外费用谁出?

法院:原、被告双方按缔约过失各担其责

【基本案情】

业主与门窗店协商阳台封窗事宜,但双方未就铝窗是否占用阳台空间进行详细磋商,安装过程中产生分歧,导致阳台使用面积变小,重新安装的损失由谁承担?近日,广东省江门市新会区人民法院审结了一起涉阳台封窗合同纠纷案,判决业主与门窗店均需承担缔约过失责任。

胡某与某门窗店经营者是朋友关系。2023年7月一天,双方协商胡某家阳台封窗事宜,胡某多次在微信中表示“你帮我搞定就行了”。随后,门窗店向胡某发送了阳台设计图和报价单。

次日,胡某向门窗店支付定金5000元。8月,门窗店工作人员进场施工时,胡某认为门窗店安装的三轨道铝窗缩减了阳台使用面积,要求拆除已装部分,重新安装。双方对阳台封窗安装形式产生分歧并协调重新拆装事宜。10月,门窗店进行了第二次阳台封窗安装。

安装完成后,胡某一直未支付尾款。因追回尾款未果,门窗店向法院提起诉讼,要求胡某支付尾款及额外产生的安装费。

【法院裁判】

法院审理后认为,胡某与门窗店之间达成关于铝窗安装的口头协议,双方均应履行合同义务。铝窗安装过程中虽发生分歧,但经重新协调已安装完毕,胡某搬进案涉房屋居住并使用铝窗,视为胡某已验收定做铝窗,胡某应支付相应的费用。

双方在磋商过程中,未就三轨道铝窗安装是否占用阳台空间进行

详细磋商。门窗店作为专业安装方未切实履行告知义务,未将安装三轨道铝窗将会影响案涉住房舒适性的情况充分披露、告知胡某,亦未在设计图中明确标出安装铝窗占用空间的情况,违反诚实信用原则,给胡某造成信赖利益损失,应承担缔约过失责任。

胡某未尽合理审查义务,在双方协商时未给予足够关注,自身亦存在一定过错。双方在安装过程中发生分歧,拆除已安装部分重新安装增加了双方工作量和材料损耗,应当视为双方共同损失。

综合本案案情以及双方的过错程度,法院判决门窗店对重新安装产生的损失承担70%的责任,胡某承担30%的责任。经核算,胡某最终应向门窗店支付尾款及二次安装费用的30%共计2.3万元。

【法官说法】

商品房业主封装阳台的目的在于取得舒适的居住空间,如果封窗方式造成阳台空间减少,导致业主住房舒适性权益的减损,必然会影响业主的缔约合同意愿。门窗店在与业主磋商定做封窗过程中,理应遵循诚实信用原则,将安装方式影响业主住房舒适性和缔约意愿的情况充分披露和告知。

业主作为房屋所有权人,对其房屋阳台的实际情况应充分了解掌握,审核客观上能否满足安装铝窗条件,对封窗安装形式及是否占用阳台内部空间要尽到合理的审查义务,对承揽人提出的封窗方案应给予足够关注,认真审核并提出意见。

(转自《人民法院报》)



(本版内容由区人民法院地提供)

妻子受伤丈夫代签调解协议,效力如何?

法院:涉及人身专属性的民事法律行为,未经追认而无效

【基本案情】

妻子因邻里纠纷受伤,在调解过程中,丈夫在妻子不在场的情况下代签调解协议,协议效力如何认定?近日,浙江省江山市人民法院审理了一起身体权、健康权纠纷案,认定该调解协议未得到妻子徐某的追认而无效,从而判决被告赔偿徐某各项损失2164元。

2024年2月一天,徐某和丈夫与邻居顾某因土地使用问题发生口角。相互拉扯过程中,顾某打中徐某面部,伤及左眼。村民报警后,各方在派出所民警的主持下协商调解。调解期间,徐某因故先行离开

现场。之后,徐某丈夫和顾某就殴打一事达成和解,双方承诺不再追究对方法律责任,徐某丈夫在调解协议书上签上自己和徐某的名字。

经两次就医诊治,徐某被确诊为左眼球钝挫伤,共花费医疗费683元。徐某认为,其既没有口头也没有书面委托丈夫代签调解协议,且受伤后不要求赔偿不符合常理,故不认可调解协议内容。徐某遂向法院起诉顾某,索赔3800余元。

【法院裁判】

法院审理后认为,签订人身损害赔偿协议具有人身专属性,应当由本人亲自实施或者本人明确授

权他人实施。本案中涉及的代理权系家事代理权,根据法律规定,夫妻间的代理权仅限于因家庭日常生活需要,具有人身专属性的民事法律行为应排除在家庭日常生活需要范围,故法院认定该调解协议因未得到徐某本人的追认而无效。综合行为人过错程度、损害后果等因素,法院遂作出上述判决。

【法官说法】

家事代理权并不涵盖所有与家庭相关的事务,超出家庭日常生活需要的,不属于家事代理权范围。一般来说,家庭日常生活需要的范围应排除以下几类行为:一是

具有人身属性的法律行为,如收养子女、订立遗嘱等,因涉及个人身份和意愿的重大决策,通常不能由配偶代理;二是不动产交易、与自身经济水平不符的大额交易行为及高风险投资行为,因涉及家庭财产重大变动和潜在风险,往往需要夫妻双方共同决策;三是分居期间所实施的民事法律行为;四是行使形成权,如妻子解除丈夫与他人签订的协议。在进行超出家庭日常生活需要的民事法律行为时,应当征得配偶的同意或明确授权,否则可能会损害配偶的合法权益,引发家庭矛盾和其他纠纷。

(转自《人民法院报》)



“五四宪法”颁布70周年
第四个“宪法与浙江”主题宣传月

我们一起学宪法

1954-2024

大力弘扬宪法精神 推动进一步全面深化改革

国家合理安排积累和消费,兼顾国家、集体和个人的利益,在发展生产的基础上,逐步改善人民的物质生活和文化生活。

国家建立健全同经济发展水平相适应的社会保障制度。

——《中华人民共和国宪法》第十四条

推动高质量发展 创造高品质生活

