



漫画 俞晓翔

央视 经济立法

户口意味着什么? 户籍的管辖地、就学的地点, 甚至有人说证明自己的存在。上海人张晔现在每天都在为户口的事焦虑着。其实, 他并不是没户口, 他的户口登记在上海浦东一套一居室的房子里。几个月前, 他把房子卖了, 卖房前, 他计划将自己的户口迁到父亲的房子里, 哪知道, 落户的时候出了问题。就这样, 房子的买主不断地催促他把户口迁出, 可父亲的房子却落不了户, 这让张晔左右为难。那张晔的户口为什么就落不了呢?

住了二十几年, 怎么就成了强占?

房子早就捐给苏州海外联谊会, 但法院判决居住人享有居住权

法院传票说强占房产

张晔的父亲张述鼎住在上海市桂巷新村一套60多平米的房子里, 2009年3月的一天, 张述鼎突然接到浦东法院的传票。素不相识的苏州海外联谊会以房屋产权人的名义, 要求他们一家迁出已经住了二十几年的房子, 这让张述鼎大吃一惊。

说起这套房子, 张述鼎说对他们家很有意义。张述鼎的曾祖父十分推崇西方教育, 1921年曾祖父便把年仅21岁的女儿张继英, 也就是张述鼎的姑姑送到美国留学。随后张继英加入美国籍, 和华盛顿州立大学的生物学教授许骧结了婚, 上世纪80年代, 年届八旬的许骧夫妇抱着落叶归根的想法回到了中国。经过一番周折, 张继英在上海找到了张述鼎的父亲, 看到他们一家8口人挤在一个22平米的小房子里, 就在1984年用外汇购买了桂巷新村的这套60多平米的外销房, 给他们改善环境。

“这个房子当时大概每平米400元, 总价2.6万元。我们是1985年搬进去的, 一直住到现在。”在这套姑姑买的房子里已经住了二十多年, 怎么突然成了强占?

房子14年前已被捐赠

房子是张述鼎的姑姑买的, 怎么产权变成了苏州海外联谊会的? 事情还得从1980年, 张继英和许骧夫妇回国后说起。

盛家振, 原苏州市政协副主席, 统战部长。当时负责海外联谊会的部分工作。据他回忆, 许骧夫妇回国后的第二年, 许骧就去世了, 张继英一个人定居苏州。虽然已经八十多岁, 但张继英非常热心参加社会活动以及慈善事业。她资助苏州大学附属医院增加病房, 在苏州大学设立奖学金, 资助捐款给苏州少年宫, 还捐款给苏州海外联谊会设立基金。

张继英回国后置办了两处房产, 一处是在苏州南林宾馆旁新建的小别墅, 另一处就是上海桂巷新村的房子。1996年, 张继英通过公证的形式将这两处房产都赠给了苏州海外联谊会。

由此看来, 这房子的产权是苏州海外联谊会的。不过, 对于苏州海外联谊会的说法, 张述鼎并不认同, “我从来就不知道姑姑将房子送人一事。”

是捐赠还是中了忽悠

张述鼎说, 姑姑当年买房就是为了解决他们家的住房问题, 因

此, 1984年买房时, 产权登记的是他母亲的名字。后来, 姑姑提出希望用她自己的名字登记, 这才把房产过户到了姑姑名下。“但是她跟我们承诺, 这个房子虽然户名是她的, 但还是给我们一直住着, 即使我爸爸妈妈过世以后, 这个房子是归我的。”

张述鼎表示, 他从没听姑姑提起过把房子捐赠给苏州海外联谊会的事。对此, 苏州海外联谊会出示了张继英当年的赠与书与公证书。在盛家振看来, 当时张继英把房子捐给苏州海外联谊会, 完全是她自己真实意思的表示。但张述鼎一直怀疑这种说法, 毕竟姑姑办理房产赠与时已经96岁高龄, 因此他总觉得, 当时姑姑捐赠房产是中了别人的忽悠。

2009年, 苏州海外联谊会清理资产, 打算将上海的这套房子拍卖, 因为张述鼎还住在房子里, 因此一纸诉状将他告上了法庭。

居住人享有居住权

2009年8月13日, 上海普陀区法院审理了此案。在诉讼过程中, 张述鼎发现张继英的赠与书上注明: 保证张继英侄媳有永久居住权。但是张继英侄媳, 也就是张述鼎的母亲在2002年就去世了。而苏州海外联谊会认为, 既然张继英

的侄媳已去世, 联谊会作为产权人有权收回房屋, 张述鼎不再享有居住使用权。

法院认为, 苏州海外联谊会在接受赠与时, 对张述鼎的母亲在房屋内有无偿终身居住权的书面保证, 而张述鼎和其母亲的户籍都在房屋内, 并实际居住, 2002年张述鼎的母亲去世后, 张述鼎仍继续在该房屋内居住至今, 因此, 苏州海外联谊会应接受张述鼎在房屋内拥有居住权的事实。据此, 法院认为, 苏州海外联谊会要求张述鼎迁出, 于法无据, 不予支持。至于张述鼎的后代是否可以永久居住? 法院认为, 张述鼎子女的户口如果进来, 必须得到权利人、苏州联谊会的同意, 否则无效。

一审法院判决后, 苏州海外联谊会提起上诉。2009年10月22日, 在二审法院的调解下, 双方达成了和解协议: 苏州海外联谊会同意将上海桂巷新村的房产转让给张述鼎, 张述鼎一次性支付转让费45万元; 房屋过户转让中所发生的税收、中介等各项费用, 双方各自承担。

一波已平一波又起

1993年底, 张述鼎家原来那间二十多平米的老房子要拆迁, 他们分到一套四十平米的一居室。为了凑齐45万元, 张述鼎让儿子

卖了这套房子, 并在指定的时间内把45万交到了法院, 按理说事情应该是一个完美的结局, 可没想到又发生了变化。原来, 钱给了苏州海外联谊会, 但对方却迟迟不过户。

据了解, 在调解协议中, 双方约定各自承担各方的税费。作为卖房的一方, 苏州海外联谊会需要缴纳一笔土地增值税, 因为当初是赠与取得, 也就是买价为零, 土地增值税要按房价的30%-40%缴税。同时, 要按市场评估价也就是近100万来纳税, 如此来算, 就要缴纳40万左右的税, 几乎相当于全部转让价。

房子卖了45万, 却要交40万左右的税, 迟迟未过户的苏州海外联谊会该如何处理? 北京财贸职业学院副教授王学梅表示, 苏州海外联谊会所获赠的这套房是允许别人拥有不定期居住权的房屋, 它的价值不能和一般的商品房相比, 而且当时是法院调解的价格, 苏州海外联谊会可以拿出与房屋相关的调解书、判决书还有赠与合同向税务部门说明情况进行纳税。

日前, 记者从上海普陀区法院得到消息, 通过和税务部门的沟通, 税务部门已经同意苏州海外联谊会按45万的房屋实际交易价格来交税。



雨花

诚聘 营销精英

南京绿色雨花酒业有限公司是一家专业酒类品牌运营公司, 公司依托强大的传播平台、丰富的人脉关系和社会资源, 隆重推出雨花品牌的中高端白酒。雨花品牌白酒在春节前一上市, 以其独特的包装、优秀的品质和具有浓郁南京地域文化的品牌内涵, 得到了中高端目标消费群体的广泛认可和偏爱。现因公司业务发展的需要, 特向社会公开诚征优秀人才和能为企业提供年度营销策略咨询的营销策划公司加盟。具体岗位及要求如下:

- 一、企划总监 1名**
 要求: 本科及以上学历, 从事快销品企划工作5年以上, 担任总监职务1年以上, 精通白酒的市场运作流程, 具有知名营销咨询公司工作经验者优先。
- 二、平面设计师 1名**
 要求: 大专及以上学历, 从事平面设计工作3年以上, 熟练运用各种设计软件, 具备良好的审美和创新能力, 能独立完成部门下达的平面设计工作。
- 三、VIP 团购部经理 1名**
 要求: 大专及以上学历, 从事酒类行业销售工作5年以上, 管理职务2年以上, 熟悉酒类VIP客户开发和维护的工作流程, 具备良好的销售管理能力和对员工的培训能力, 具有中高端客户网络者优先。
- 四、VIP 客户销售专员 10名**
 要求: 女性, 大专及以上学历, 具备良好的亲和力和沟通能力, 形象好, 气质佳, 有酒类销售工作经验者优先。
- 五、销售经理 5名**
 要求: 从事快速消费品行业销售工作5年以上, 酒类行业销售工作2年以上, 能独立完成区域市场或渠道的开发和维护, 具备良好的经销商开发能力和分销管理能力, 具有经销商网络者优先。
- 六、营销策划公司 1家**
 要求: 拥有高素质经验丰富的营销策划团队, 有快速消费品品牌策划的成功案例, 精通酒类市场运作的流程, 为企业提供实效的营销策略, 协助企业提升销售业绩, 服务企业的项目人员需具备良好的职业操守和敬业精神。(媒体广告公司勿扰)



地址: 新街口东宇大厦 13楼 1309, 电话: 84783676、13073452257 联系人: 公先生