“买”了七年的房子拿不到产权

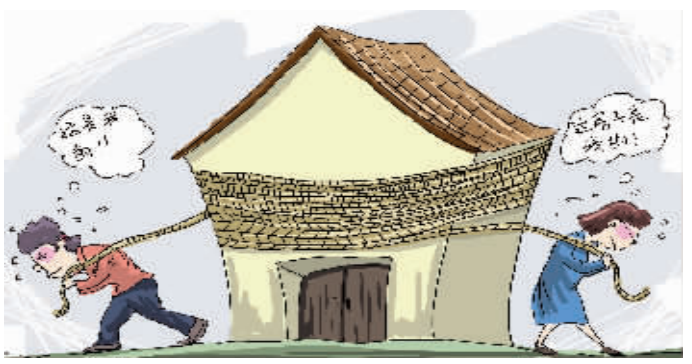
房价飞涨,当年的“提前协议转让经适房”成为纠纷根源

根据相关规定,经济适用房自购房之日起五年内不得上市,可有些人却偏偏等不及,早早进行了私下交易。

如今无锡一些经济适用房已经满了五年,可以上市交易,但当年的一些私下交易也因为房价快速上涨而引起了不少纷争。

2004年从强小姐一家手中“买”到房子的徐女士称:卖主强小姐感觉当初卖亏了,最后不承认交易,拒绝过户,导致她在这套房子里住了7年多还拿不到产权证。今年3月,无锡崇安区法院把房子判给了徐女士,并要求双方尽快过户,这又引起了强小姐一家的不满,强小姐向快报投诉称,徐女士手头的买卖协议是伪造的,所以他们还要继续上诉,目前无锡中院已经受理了此案。

□快报记者 陈超



漫画 张冰洁

“卖”方:不是卖,是借给她住

强小姐的母亲诸女士觉得自己一家很冤枉。她告诉记者,2002年的时候,因为拆迁,他们家有了3套经济适用房的购买资格,但一口气买三套房比较吃力。在与同事聊天的时候,同事提出可以由她出钱代买。诸女士说,当时正好她女儿年纪还小,所以就同意了,但房子拿到手以后并不是真的卖给对方了,而是借用。诸女士表示,他们双方还口头约定,等到她女儿成年以后就归还房子,同时她把对方垫付的房款还上。

2004年,徐女士在付了20多万元的房款后,住进了这套位于无锡市广益佳苑的房子里。诸女士称,等到女儿大学毕业后,他们一家就去向徐女士要房子,结果徐女士却说,当初房子已经卖给她了。更让诸女士郁闷的是,按照规定,到了2009年,广益佳苑的经济适用房已经满了5年,符合上市交易的相关规定。所以徐女士于2010年3月份主动到无锡崇安区法院提起了诉讼,要求法院判决这套房子归自己所有。诸女士还称,徐女士手头的转让协议是伪造的。

“买”方:就是买,对方反悔了

对于诸女士的指控,徐女士同样觉得自己非常冤枉。她告诉记者,2004年的时候,诸女士想把手上的经济适用房出售,通过熟人的关系找到她,正好她想买房子,于是双方就签了一份协议。

因为当时的购房资格属于诸女士的女儿,所以协议就是以她和诸女士女儿的名义签订的。双方约定把广益佳苑的房产转让给徐女士,除了房款215575元,还有转让费2万元。协议还约定,等到这套房屋能够过户时,诸女士的女儿应该配合徐女士过户。

可等房子到了2009年能过户的时候,徐女士却称诸女士一家变卦了。“我找到他们一家,他们就是不肯过户,还说我伪造协议,什么房子是借给我住的,真是莫名其妙。”徐女士说,“我在这套房子里已经住了7年多了,现在要反悔,哪里有这样的道理?于是我就到法院起诉,希望法院确认我们之间的买卖协议是有效的。”

记者查阅发现,在无锡市几个房地产交易网站上,如今广益佳苑二手房的价格7000~8000元/平方米,比如一套建筑面积与这处争议房产差不多大的房子,昨日挂牌的价格为88万元。与徐女士当初购房时所花的21万多元相比,价格确实涨了好几倍。

法院:协议有效,房子归“买”方

2011年3月,无锡崇安区法院审结了此案。判决书认定,徐女士和强小姐在签订房屋转让协议时,所涉房屋尚不能进入市场交易,该买卖行为违反了相关政策,属效力待定合同。现在涉讼房屋已符合上市交易的条件,且强小姐一方所称的“伪造协议”盖有印章,经鉴定是真实的,所以双方买卖关系成立。据此,法院判决那套广益佳苑的房子归徐女士所有。

对于这一判决,徐女士表示接受,但现在想想,如果加上过户的钱,当时还不如去买商品房呢,最多欠银行的钱多一点,至少没麻烦。不过诸女士却不接受这一判决。为此她向快报投诉,称徐女士所说的协议是伪造的,买卖关系根本不成立。无锡崇安区法院有关人士昨日向记者确认有此判决。不过鉴于无锡中院已受理了此案,所以一切都以中院的判决为准。

律师:买安居房要当心

等着继续打官司的“卖”主诸女士感觉很疑惑,她说,因为当时不管是媒体还是政府部门在宣传政策时都曾提醒,安居房是不能私下交易的,私下签的合同是无效的。可为什么法院判决却支持这样的私下协议呢?记者查阅发现,在2004年前后,无锡当地媒体确实对此有过报道,报道称新购经济适用房五年内不得上市,违规代理销售新建经济适用房的中介会被查处。无锡房管部门还提醒市民,私下买卖经适房是有风险的。

对此,无锡市华宇法律服务所主任华建清表示,这里面其实有不太一样的地方。华建清说,根据合同法有关规定,只有违反法律强制性规定的合同,才能认定为无效合同,而无锡经济适用房五年后方可上市交易的规定属于地方政策,不属于法律意义上的强制性规定,所以不能据此认定合同无效。

华建清说,肯定这一点,不代表购买安居房就没有风险。现在除了有产权证的经济适用房外,更多的农民安居房是没有产权证的。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,没产权证的房地产不得转让。这个规定就是强制性的法律规定,所以如果购买的是此类安居房,买卖合同肯定无效。

不过记者调查发现,目前通过中介、熟人等渠道私下购买农民安居房的现象在无锡依然存在,而且方法更加“巧妙”:比如买方和卖方签订一份所谓借款协议,协议约定以五年后的安居房产权作为抵押;比如买方和卖方签订20年的租赁合同,租金一次性付清,合同还约定,20年内出台可过户政策的,应当立即办理过户手续,如果没有政策,合同到期后仍将续租,月租金为1元。