



近70平方米的房子，3万元就能买到手，买卖契约中还写明卖家将房子清空交付，但房子过户后，卖家却仍住在里面，一住就是近10年。这样的买卖，合理吗？近日，市民黄先生因为这套房子与“买家”打起官司，他称只是将房抵押借款，没有买卖的意思。最终法院判决双方买卖契约不成立。本周日，现代快报“有请律师”继续举办现场咨询活动，欢迎你前来参加。

现代快报/ZAKER南京记者 张玉洁

抵押借款却签买卖契约，房子被过户

近70平方米的住房仅卖3万元，法院判合同无效

“卖家”：借款抵押的房子被过户了

2003年，黄先生购买了单位的一套房改房。房子在鼓楼区，面积近70平方米。

他在诉状中写道，2006年家里困难，他向赵先生借了3万元。对方要求他把房子的权属证及身份证拿来抵押，并要求双方去房产部门办理抵押登记手续。

他表示，去年12月，因单位

发放购房补贴去房产局调档，发现房子已在2007年通过买卖的方式，过户到了赵先生的名下。

黄先生认为，对方只是要求他把房子作为抵押，虽然此前双方签订了《南京市房地产买卖契约》，但并不是真的要买卖房屋，契约不能成立。他请求法院判令将房屋恢复登记到自己名下。

“买家”：是正常的房屋买卖，价格合理

一审时，赵先生辩称，房屋办理抵押登记，并不需要签订房屋买卖合同。而《南京市房地产买卖契约》有黄先生本人的签名，不存在欺骗。价格由双方商定，售价低是因为黄先生买房改房仅支付2.5万余元。黄先生没有其他住所，赵先生同意他在涉案房屋居住，所以价格才优惠。

法院一审查明，2006年12月底，双方签订《南京市房地产

买卖契约》。按契约黄先生将房屋以3万元卖了。双方于2007年2月交付房屋，黄先生要在此前将房屋腾空、清空户口，双方申办更名手续。合同签订前，赵先生已支付3万元。2007年1月，双方提交了南京市房屋权属登记申请书。当月，房子转移登记到赵先生的名下。此后，房子由黄先生实际居住。2007年，黄先生支付对方3000元，说是借款利息。

法院判契约无效

一审法院还查明，2007年3月，赵先生向银行申请个人住房借款28万元。他用这套房子做了担保，并办理了抵押登记。

一审法院认为，虽然双方签订《南京市房地产买卖契约》，但合同中房价款、合同履行、房屋使用、款项支付等情况，都不符合一般房屋买卖特点。赵先生对于上述情况没能作出合理解释。结合黄先生的陈述及住房借款等情况，可以认定双方之间并没有买卖涉案房屋的合意，双方之间并非真实的房屋买卖合同关系，契约不能成立生效。赵先生应当将房屋返还给黄先生。

但由于房子设有抵押，客观上尚不具备恢复登记的条件。黄先生要求将房子恢复登记到自己名下，法院不予支持。一审法院判《南京市房地产买卖契约》未成立生效，驳回黄先生其他诉讼请求。赵先生提起上诉，近日，南京中院二审维持了原判。

▶ 律师周日见

每周日，现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动，本周继续。有任何法律问题，都可前来咨询，欢迎报名。

时间：本周日（8月7日）上午9:30开始

地点：南京市洪武北路55号置地广场8楼会议室

报名方式：拨打96060热线报名，或在“有请律师”微信平台留言，在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

交通小贴士：公交2路、26路、30路、46路，青石街站下；地铁1号线、2号线新街口站下，从7号出口出。

上“有请律师”平台，律师费八五折优惠

现代快报“有请律师”平台可以提供以下服务：

1. 免费法律咨询

你有什么法律问题，尽管来问。在工作日9:00~17:00，我们承诺，律师会在半小时内给您答复。

2. 律师费享受八五折优惠

为了回馈快报读者，凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的，律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监督。

参与方式

1. 拨打24小时服务热线96060

2. 关注“有请律师”微信订阅号，在对话框中跟我们互动（请扫二维码）



常见骨病自测 专家会诊帮您解忧

日常生活中，不少中老年人遇到颈椎病、腰腿痛、膝盖疼的时候往往能忍则忍，或者吃点止疼药以缓解疼痛，然而这样做往往会适得其反，错过最佳治疗时期，造成不可预知的后果。那么，我们该如何判断自己是否患了骨病？又该如何治疗呢？为此，我们邀请了数位权威骨科专家，为大家指点迷津。

通讯员 张军

中国中西医结合学会会员，主任医师朱兆连提醒广大患者，发现颈肩腰腿痛时，即使进行保守治疗也一定要到正规的医疗机构，通过专业的设备进行，切忌听信偏方，想当然地去一些无资质的路边诊所做推拿、按摩、针灸等。因为有时这样往往反而会使病情进一步加重，而错过最佳治疗时机，造成不可挽回的后果。

朱主任说：“现在针对腰椎病、颈椎病、骨关节炎等常见骨病，有许多微创治疗手段，有

的微创创口甚至不到1毫米，仅针眼大小，由于其具有痛苦小、安全性高、见效快、费用低等特点，所以特别适合中老年人。然而，临床上有很多患者痛到无法忍受时才来医院，检查发现病情已经发展到了晚期，保守和微创治疗已经于事无补，只有进行开放手术，对病人造成很大的痛苦，因此一定要早发现、早治疗。”

其实，在日常生活中，通过细心观察自己是否出现了以下症状，可以及早发现骨骼病变的存在。

颈部症状	肩部症状	腰背部症状	膝关节症状	关节症状
<input type="checkbox"/> 颈部疼痛、酸胀、发僵；	<input type="checkbox"/> 肩部发沉，酸胀，肌肉僵硬；	<input type="checkbox"/> 背部肌肉发紧、发僵，活动后好转；	<input type="checkbox"/> 膝关节疼痛，上下楼时比较明显；	<input type="checkbox"/> 清晨醒后关节部位出现僵硬和发紧感，一般休息后缓解；
<input type="checkbox"/> 颈部肌肉发板、僵硬，转动不够灵活；	<input type="checkbox"/> 疼痛时有时无，通常几年后疼痛加重；	<input type="checkbox"/> 背部有疼痛点，按压明显；	<input type="checkbox"/> 膝关节僵硬，久坐后起身时比较明显；	<input type="checkbox"/> 有时感觉手脚关节僵硬；长时间保持一定姿势后关节僵直；
<input type="checkbox"/> 活动颈部有“嘎嘎”响声，活动受限；	<input type="checkbox"/> 休息时疼痛或有或无，活动后疼痛加重；	<input type="checkbox"/> 劳累和受寒背部不适症状加重；	<input type="checkbox"/> 膝关节下蹲时有响声；	<input type="checkbox"/> 身体某个或某些关节，运转不自如，活动不灵便；
<input type="checkbox"/> 用手按压颈部有疼痛点；	<input type="checkbox"/> 夜间痛，影响睡眠。	<input type="checkbox"/> 腰部酸胀疼痛、僵硬，易疲劳；	<input type="checkbox"/> 膝关节会左右打晃或者发软；	<input type="checkbox"/> 天气变化前或变化过程中关节不适；
<input type="checkbox"/> 转动颈部容易出现头晕现象等；		<input type="checkbox"/> 弯腰受限，小腿麻木胀痛、怕冷、无力；	<input type="checkbox"/> 突然感到剧痛，尤其是突然活动身体或跑步，上下楼梯等；	
<input type="checkbox"/> 累累、久坐和姿势不当时加重。		<input type="checkbox"/> 腰背痛，沿脊柱向两侧扩散；	<input type="checkbox"/> 活动时发生咔嚓声或其他的摩擦音；	
		<input type="checkbox"/> 腰背痛夜间和清晨醒来时加重，弯腰、咳嗽、大便用力时加重。	<input type="checkbox"/> 抽筋现象。	

摘自《中国骨科杂志》

● ● ● 本报特邀骨科专家开展惠民会诊活动

针对常见骨病，本报近期特邀副主任医师以上骨科专家进行惠民会诊活动，读者可预约咨询：

会诊病种：骨关节炎、腰椎间盘突出症、颈椎病、股骨头坏死、强直性脊柱炎、骨质增生、骨质疏松、肩周炎、风湿类风湿等。

受邀会诊专家：中国医科大学教授、硕导、主任医师刘春志；教授、研究生导师、主任医师徐学锋；中国冲击波学会委员、教授、

主任医师宋一平；南大医学院教授，原鼓楼医院骨科主任医师陈履平；我国微创治疗颈腰椎专家，主任医师韩江；国际疼痛学会会员，主任医师张新和；中国中西医结合学会会员，主任医师朱兆连；中华脊柱医学委员会副秘书长，副主任医师安云琪等。

本报设立专家会诊预约专线：96060
(请提前预约，按序就诊)

警惕 长期缺牙易患“老年痴呆”

韩国权威牙医韩相国亲诊 为您种上更安全、更舒适的“新”牙

尹大爷是一位长期缺牙患者，多年的缺牙让他非常苦恼，他介绍说，三十年前国内还没有种植牙，他都是靠假牙吃东西，假牙配戴久了，既不舒服咬东西也使不上力，长期配戴假牙还会严重磨损牙槽骨，尹大爷为这嘴里的假牙着实困扰了好长一段时间。一次偶然，他在媒体了解到，韩国资深牙医韩相国院长在南京秦淮区仙鹤街开办了口腔医院，于是他便来到口腔医院，结果一交流才知道，这嘴里长期缺牙危害还真不小。

通讯员 文安

功后，尹大爷从此告别了假牙，一想到以往硬的、黏的食物不能吃，每天鼓在嘴里的假牙，他如今感到特别轻松，不仅想吃啥就吃啥，吃进嘴里的东西也更有味道。

缺牙不能拖 早植早享福

韩院长通过尹大爷的病例告诉大家，牙齿脱落，千万不能拖，因为牙齿缺失后，牙槽骨就会出现不可逆的萎缩，时间越长萎缩越多，而且配戴假牙会加剧牙槽骨吸收的速度，将来想做种植牙时，可能已没有足够的牙槽骨用来稳固牙齿，到了那时，医生不得不先植骨，然后再开展种植牙手术，不仅增加了手术的复杂性，延长了种植的时间，也给患者带来了额外的消费。种植牙是目前国际上公认的缺牙修补的最佳方式，金铂利口腔采用的纯韩微创即刻修复种植方案是非常适合亚洲人群口腔环境的种植技术，具有“快、准、精、微”四大特性，只需要在缺牙部位的牙床切开一个3—4毫米的微孔，将人工材料制成的种植体精确植入牙槽骨内就好，全程手术出血少，几乎无痛感。

● ● ● 口腔健康小常识

缺牙不及时处置会留下许多隐患。缺牙区旁边的牙齿会随时间慢慢偏移，倒向空缺的空间，空缺的上方或下方的牙会延伸生长，填补空缺，造成咬合不正，引起脸部歪斜、左右不对称。而且由于每颗牙齿的承受力有一定限度，当出现牙齿缺失后，咀嚼力集中在余留牙齿上，过度受力且受力方向不均衡，使余留牙齿造成创伤，引起塞牙、牙龈萎缩、牙槽骨吸收、牙齿松动等牙周疾病。如果缺牙位置在前牙区，更会影响美观，说话时容易喷口水，影响发音，造成社交困扰。

本报致力于为市民提供实用的口腔健康知识，唤起更多人对口腔问题的关注。如果你有多颗牙需要修复，需要免费设计治疗方案，或想预约韩相国院长的专家号，都可拨打本报读者热线：84783561留下你的信息，之后请保持电话通畅，会有专业人员回访答疑。另外即日起，只要拨打电话预约成功的都可以免费得到价值398元的口腔检查套餐，韩国进口种植体4000元特价的活动。

饭菜吃不香 容易患“痴呆”

除了“毁容”，长期缺牙首先会导致消化系统负担加重，肠胃功能紊乱。韩相国说，这个问题在中老年缺牙患者中最常见。研究发现，牙齿几乎全部掉光且不使用假牙的老人患老年痴呆症的风险明显高于同龄者——日本科学家在针对4425名65岁以上的健康老人进行4年的跟踪调查后发现，每天吃饭时人都会进行数万次的咀嚼运动，这些运动能对大脑形成良性刺激，就好像是在为大脑做保健操。如果牙齿缺失，咀嚼能力部分或全部丧失，那这种刺激也随之消失了，老人患老年痴呆的概率会大大增加。

假牙换新牙 吃饭更有味

经过全景CT检查发现，尹大爷牙槽骨已经严重萎缩，幸运的是，其余的几颗牙齿仍可以种植。于是，韩院长为尹大爷实施了纯韩微创即刻修复种植手术，在牙槽骨上开了微小创口，创口面积只有拔牙留下的1/2。手术成