



找律师 请找快报 请找“律师来了”

扫一扫
加“律师来了”微信
为你寻找合适的律师

【特别提醒】如果您想找律师,请通过“律师来了”平台,由我们帮您选定适合您的律师,凡通过我们平台选定的律师,我们会对律师的服务质量全程跟踪与监督。

另外,每天咨询的用户非常多,请您把自己的情况和想要咨询的问题尽量在一条信息内说清楚,这样有助于我们的律师为您精准答疑,提高咨询效率。谢谢。

“律师来了”(微信公众号:kblst2014)除了为用户提供免费在线法律咨询,也开通了微商城(点击公众号底部菜单“专属律师”),推出“面谈律师”、代写代审合同文书等法律服务产品,您只要在手机上动动手指就能便捷下单享受服务。

为买房假结婚、假离婚 这里面的法律风险有多大你知道吗?

外地人想在杭购房落户 需要满足这些条件

林琳 高峰 朱振辉 通讯员 徐晨

昨天是杭州部分区域实施住房限购政策的第一天,限购政策实施后,非杭州市户籍居民只能在限购区域内购买一套住房,包括新房和二手房。

消息一出,杭州楼市瞬间沸腾。限购前一晚,不少楼盘更是被外来投资客一抢而空。

昨天,有微友也就这一问题发微信咨询“律师来了”:我大学毕业五年,一直在杭州工作,但户口还在老家没有迁出。之前已经贷款在杭买了一套房,本打算这几年存点钱,再买个大户型的,没想到忽然限购了。

我听一个在上海工作的亲戚说,他们那里有当地人提供“假结婚购房”服务,就是先跟当地人“假结婚”,等买完房子以后再离婚,五万块钱一次,服务老好了,有的还提供物业托管之类的。

不过,假结婚买房这事,我心里总感觉不大靠谱——对方不肯离婚怎么办?离婚时要求分房子怎么办?毕竟房子是婚后买的,属于夫妻共同财产吧?请问律师,这样做到底可行吗?会有什么风险?要注意些什么?

签约律师郑若阳说,这位微友因为没有购房资格,而想通过婚姻手段取得购房资格,这种想法太不靠谱。

首先,他要取得这样的资格要“假结婚”,也就是说,他想通过和杭州户籍的单身人士结婚,来达到不受限购限制的目的。实际上法律上是不存在“假结婚”一说的。

这种做法的风险在于,结婚后所购买的房产属于夫妻共同共有财产,即使双方对产权的归属进行约定,但是基于产权登记公示主义原则,你也不能阻止对方处置房产。

有些人采取在登记时一方放弃产权的做法规避风险,但也存在登记时对方反悔的可能,某种情况下,如果你对结婚对象不够了解,如果结婚之后对方对外负债的,将会由夫妻共同归还,这个风险也不容忽视。

还有一种和这位微友相似的做法就是试图通过“假离婚”来达到购房目的,即外地户籍家庭在杭州已经持有一套或一套以上房产,不具有购房资格,通过离婚方式将房产归属于其中一方,使另一方获得购房资格的,这样做风险同样不小。

因为双方已经办理了离婚,从法律上讲双方不再是夫妻关系,离婚协议中约定归属于一方的财产与另一方已经没有关系,如果房产持有方反悔,另一方将无从主张权利。同样,离婚后购买的房产属于个人所有,与另一方无关。

其实,此前杭州就发生过夫妻为买房“假离婚”,最后假戏真做的案例。

当时,王女士和丈夫因为限购限贷又急着买学区房,便约定先“假离婚”,离婚后双方出钱,以丈夫的名义买了房。然而,等王女士提出复婚时,前夫却以种种借口拖延,最后更表示不知道假离婚一事,称当时离婚就是感情破

裂后做的决定,更别提在房产证上加王女士的名字了。

王女士气急之下起诉到法院,要求分割房产,可丈夫拿出了离婚协议书,上面白纸黑字写得清清楚楚,且有双方亲笔签名,最后,法院没有支持王女士的诉请。

总之,法律上不存在“假离婚”或“假结婚”的说法,通过结婚或离婚获得购房资格存在诸多不确定性因素,如果有一方不按照约定执行极易发生纠纷,而且纠纷处理相对比较复杂,因此购房者通过上述手段获得购房资格,可以说是得不偿失。

另外,昨天还有一些微友就限购实施后的购房问题向“律师来了”咨询。

已经看好一套房 可以先租后买吗

微友问:我不是杭州户口,并且在杭州已经有房。但因为当时经济条件比较差,房子很小。年初老婆怀孕了,我想着以后孩子长大还要念书,所以一直想换套大一点、好一点的房子。

今年看了好多楼盘了,相中了一个,但还没下单,哪知道昨天突然限购了。我想问问,我可不可以先把那套房子租下来,等以后限购政策解除了,再转成买卖合同?

签约律师郑若阳:限购政策不限制你租赁房屋,但如果你租赁房屋的目的是为了最终取得产权的,那目的可能难以实现,因为租赁仅能取得房屋使用权,无法取得产权。

另外需要提醒你的是,《合同法》规定房屋最长租赁时间不能超过20年,超过20年的超过部分无效。至于你想不限购之后转成买卖的,同样存在诸多不确定性因素,建议谨慎考虑。

购房时开发商列出霸王条款 我该怎么维权

微友问:我之前看中了一套房子,前天听说要限购,就准备去把购房合同签了。结果买车位的时候发现他们物业服务合同中有这么一条,说是之后如果业主卖房子,车位必须折价卖回给物业公司。我就奇怪了,车位难道不能由业主自由处置吗?

我觉得这是霸王条款,可开发商就是不肯让步,请问我该怎么维权?

签约律师郑克坚:民事合同应当充分遵循平等、自愿的原则订立,订立合同双方应对合同各项条款进行充分磋商。如采用一方提供的格式条款订立合同的,根据合同法第三十九条之规定,提供格式条款一方应遵循公平原则提请对方注意格式条款。

根据你的说法,订立的合同系开发商提供的格式条款,且未就格式条款向当事人做出充分说明的,当事人可根据合同法第四十条之规定,要求确认相应条款无效。

答疑签约律师

郑若阳:浙江汉鼎律师事务所主任,省律协建筑与房地产专业委员会委员。

郑克坚:浙江汉鼎律师事务所专业律师。