

卖家拖延过户 七旬老人陷房产困局

律师:换房建议将新旧房交易绑定

为了改善晚年生活,年已七旬的金大伯夫妇加入“换房大军”,却在付清房款搬入新家后,因卖家迟迟不配合办理过户陷入困境。新房无法过户、旧房户口无法迁出、卖房人不配合,面对这些问题,老年人该如何维权?

图据AI生成



去世后“无人继承” 谁担任遗产管理人

成某、甘某(均为化名)因民间借贷产生纠纷。湖南省湘乡市人民法院作出判决,要求甘某偿还成某借款本金85.6万元,并支付相应利息。

2023年,年老的甘某突发疾病去世。法院在确认甘某遗产继承人时查明,他本人早在2011年就已离婚,其父母均已过世,其3个女儿全都明确声明放弃继承权。至此,甘某的遗产在法律上陷入无人继承也无人管理的状态。

“甘某的遗产管理人应依法由县级民政部门还是村民委员会担任,这是本案的争议焦点。”办案法官表示,某县民政局作为甘某生前住所地的民政部门,相对比较了解辖区内公民的家庭关系、财产状况,甘某遗产主要在城区且存在跨街区的状态,由某县民政局来担任遗产管理人适宜性及权威性较高。最终,法院作出判决,指定某县民政局为甘某的遗产管理人。

法官提醒,对于债权人而言,一旦法院指定了遗产管理人,即应主动向该管理人申报债权,并提交相关权利凭证。随后,遗产管理人将依法履行职责,通过清理遗产、确认债权债务、分割遗产等方式,防止财产陷入无序状态,最终在遗产价值范围内公平、有序地清偿债务。 据《人民日报》

发函告知后果 推动卖房人筹措资金

金大伯夫妇向律师咨询,这种情况是否有必要起诉卖房人?

律师分析后建议,可先给对方发函告知,若继续拖延就解除合同并索赔,发函后若对方仍未行动就走诉讼流程。根据合同约定,若卖家坚持不解押过户,他们可以单方解除合同并向卖家索赔20余万元违约金,而卖家若筹措资金去解押过户,其获得购房款之后能还清银行贷款和其他债务。

律师帮助金大伯夫妇起草了一份告知函给中介和卖家,以法律规定和合同约定为依据告知其不配合办理过户的法律后果。卖房人收到告知函后,意识到问题的严重性,积极筹措资金配合完成了过户。

律师支招: 建议“先卖后买”,将新旧房交易绑定

使用官方合同与资金监管。购买二手房时,使用浙江省存量房买卖合同示范文本,明确房屋基本信息、交易价格、付款方式和时间等,尤其需要明确过户时间和未按期过户的违约责任。凡房款采用监管支付方式的,买卖双方、房地产经纪机构和监管机构应另行签订房款监管协议,明确交易房款存取、转移条件及程序。

建议“先卖后买”,定金条款将新旧房交易绑定。若“先买后卖”,没有资金支付新房款项可能会面临高额违约金赔偿。即使选择“先买后卖”,也应在合同中预留至少3个月的缓冲期,以应对旧房未能如期售出的风险。更重要的是,在定金条款中注明“旧房成交后生效”,将新旧房交易绑定,降低风险。

本文由浙江省法学会银发经济法治研究会提供,作者系浙江六和律师事务所律师周寅子



购房款已支付 卖家却迟迟未解押过户

金大伯夫妇原先居住的小区建于上世纪末,没有安装电梯。随着时间推移,二人感到上下楼越来越吃力。为了住上电梯房,金大伯夫妇打算卖掉旧房子,换一套有电梯的新房住。于是,他们找到某中介处理先卖后买事宜。

通过中介,旧房子顺利卖掉,他们也买到了心仪的新房子。随后,金大伯夫妇将购房款全款支付进中介的监管账户等待房子过户。然而,到了约定的解押过户期限,中介却告知他们卖家不能按约履行,要协商一个延后的日期。

然而,新的履约期限已过,卖家依然无意履约,而此时卖家的银行贷款也已经到期,这令已经住进新房的金大伯夫妇忧心忡忡,担心房屋可能因为卖家的债务问题被银行处置。而且新房无法过户将会导致旧房户口无法迁出,他们与旧房买房人之间的合同也可能违约。