

# 买房时写错自己名,房子该归谁?

近日,金山法院审理了一起商品房预售合同纠纷案,男子竟然在商品房预售合同上把自己名字写错了,房子该归谁呢?

张某贇是上海本地的一位80后小伙子,2020年他看中了金山的一套小户型商品房,当即拍板买下,并与该房地产有限公司签订了商品房预售合同。

张某贇陆续支付了54万余元首付款,余款申请了公积金贷款支付。可就在张某贇满心欢喜地憧憬新家新生活的时候,却被意外告知公积金贷款办不下来……

张某贇赶紧打电话询问公积金中心工作人员,没想到问题竟然出现在自己名字上。

“不好意思,张先生,您合同上

签名是张某某,而身份证上的姓名是张某某,名字不同,我们无法为您办理公积金贷款。”公积金中心以“贇”和“贇”字不同为由拒绝为张某贇办理公积金贷款。

原来,张某某在日常生活中并不注意“贇”和“贇”字的不同,签署时“贇”和“贇”字经常混用,所以在上述购房认购单和商品房预售合同中,很顺手地签下了“张某某”。没想到,几笔之差,却引来麻烦。

“办不了贷款,我没有钱款支付剩余款项啊!”张某某急得像热锅上的蚂蚁。工作人员善意提醒张某某,“别说贷款了,名字若有误,意味着房屋的所有权并非你自己,也无法享有该套房屋上的权益。”

无奈之下,张某某便要求房地

产公司退还购房款,并赔偿自己损失。没想到碰了一鼻子灰。房地产公司以预售合同已备案,且“贇”字在电脑中很难查询,平时使用也不方便为由拒绝了张某某的要求,并“建设性”地提出张某某可通过改名来取得房产证。

“这是哪门子事儿,让我改名,这房子我不要了……”张某某非常气愤,沟通无果的情况下他将房地产公司告上了法庭,要求解除与房地产公司签订的商品房预售合同,房地产公司退还54万余元的购房款,并赔偿损失30万元。

张某某认为,房地产公司工作人员严重失职,在合同签订时未尽到严格审查义务,对于自己不能正常办理贷款负有不可推卸的责任,且对于

自己在他处重新预订房屋,因房价上涨造成的损失,被告也应当赔偿。

房地产公司认为,张某某在日常工作生活中使用错误的名字,自身存在重大过错,应该承担主要责任,鉴于原告不愿意重新签订合同,同意解除双方签订的合同并退还购房款。对于张某某要求赔偿30万元损失没有依据,不予认可。

法院经审理认为,根据《中华人民共和国民法典》第五百六十三条,有下列情形之一的,当事人可以解除合同:当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的。

本案中,双方签订的备案合同名字登记错误,导致买卖合同无法继续履行,双方的合同目的不能实

现,符合解除合同的要件。合同解除后,房地产公司应当退还购房款。至于原告张某某要求房地产公司赔偿30万元损失,由于张某某未提供相应证据,法院不予认可。

最终在法官于华丽的调解下,房地产公司同意解除商品房预售合同、办理撤销备案登记手续并退还张某某已支付的购房款。

**法官说法:**当事人在签订房屋买卖合同的时候,一定要以身份证上的名字为准,避免日后产生不必要的麻烦。一旦购房合同中名字写错,且该合同已经在房屋管理相关部门办理备案,就必须注销原购房合同,再签订变更更名的新购房合同。

通讯员 张欣 陆焯波 本报记者 屠瑜



孙绍波 画

## 从地库开到街面,他被扣了12分!

本报讯(通讯员 姜丽婷 记者 屠瑜)夏日炎炎,与朋友聚在一起,喝上几杯冰镇啤酒,凉爽的感觉立即将闷热驱走不少。喝了酒之后,大家都会选择叫个代驾,然而金山有一男子酒后虽叫了代驾,但因嫌代驾过来得太慢,为节约时间便自己将车从车库开到马路上,被正在执勤的民警当场查获。

7月15日23时18分许,上海市公安局金山分局金山卫派出所民警巡逻时发现一辆红色轿车从地下车库行驶至街边,随后停了下来。而此时一名代驾开着电动车朝红色轿车过去,并将电动车放入该车后备厢。民警察觉到车辆驾驶员有酒驾嫌疑,遂上前询问。起初,车上两名男子均不承认曾酒后驾驶过该车辆,纷

纷狡辩说是由朋友帮忙将车从车库开到路面。

民警随即调阅路面公共视频,发现开车的正是刚刚矢口否认的其中一名白衣男子。面对铁证,白衣男子姚某对其酒后驾驶机动车的违法事实供认不讳。据姚某交代,其当晚与朋友吃饭,席间喝了些酒,饭后准备走时因代驾迟迟未到,等得有些心急,觉得自己酒喝得不多,为了节约时间便心存侥幸,自己将车从车库开到路面上等代驾。

经酒精测试,姚某酒精含量为64mg/100ml,属酒后驾驶。目前,姚某因涉嫌酒后驾驶机动车被处以扣12分,罚款1500元,半年内不得驾驶机动车的处罚。

在此,警方提醒广大市民朋友,喝酒不开车,开车不喝酒,切莫“任性”,以身试法。

### 【以案说法】

## 实际居住也未必是房屋同住人

### 房产动迁

葛女士承租的公屋征收了。葛某夫妻二人的户口登记在该房屋内,因征收补偿利益协商分割不成,葛某夫妻于是把葛女士告上了法院。虽然葛某夫妻曾实际居住过该房屋并且在上海他处没有享受过公房福利,但二人最终还是败诉了。

葛女士和葛某系同胞姐弟。葛女士有同胞兄弟姐妹5人,葛女士排行老大,葛某排行老二。1969年葛某去了安徽某地,后在安徽娶妻生子。葛某去安徽时户口是从上海A区的老房迁入安徽的。A区老房原为葛女士老父亲所承租的公房,葛氏兄弟姐妹均在此出生长大。1983年5月,葛女士的工作单位为其分配了一套B区的公房(以下简称系争房屋),该公房承租人为葛女士,房屋原始受配人为葛女士夫妻和女儿共三人。

上世纪九十年代末,葛某一家的户口欲从外地迁入上海A区老房,但其他兄弟姐妹拒不让迁入,也不让葛某一家人住A区老房。

2001年,葛某夫妻在安徽退休后来沪租房居住。2003年,葛女士为改善住房条件,在本市他处购买了商品房,之后一家三口从系争房屋搬出。葛女士考虑亲情,把系争房屋无偿

让给葛某夫妻居住,后葛女士抵挡不住葛某夫妻的再三恳求,于2009年3月答应把葛某夫妻的户口迁入系争房屋。2009年7月,葛某夫妻在本市他处购买了商品房后从系争房屋搬出。之后葛女士要求葛某夫妻将户口迁出系争房屋,但葛某夫妻却一直拖延,没有将户口迁出。

2020年6月,系争房屋因被纳入征收范围,征收前系争房屋登记有葛女士和葛某夫妻共三人的户口。同年7月26日,葛女士作为承租人和征收单位签订了房屋征收补偿协议,拟获得房屋征收补偿款共计645万余元。葛某夫妻找到葛女士协商征收补偿利益的分配,葛女士考虑亲情,愿意适当给予葛某一部分征收补偿款,但葛某坚持要获得全部征收补偿款的三分之二。葛某夫妻在协商不成后,一纸诉状把葛女士告上法院,要求分得430万元征收补偿款。

葛女士找到了我们咨询。我们给她分析梳理本案,认为虽然两原告户口在册,且实际居住,他处也没有享受过公房福利,但两原告不能被认定为系争房屋同住人,无权享受房屋征收补偿利益。首先,葛某夫妻自户口迁入系争房屋后,没有在系争房屋实际居住一年以上。虽然葛某夫妻在系争房屋居住多年,但其入住时,二人的户口并不在系争房屋内,二人

户口迁入系争房屋后不久,就在本市他处购买了商品房,之后搬出系争房屋。认定公房同住人的“实际居住一年以上”的标准是指户口迁入系争房屋后连续居住一年以上,显然葛某夫妻并不符合这一条件。其次,系争房屋来源和葛某夫妻无任何关联,系争房屋为葛女士一家三口所原始受配,葛某夫妻的入住和户口迁入纯属葛女士帮助性质。葛某夫妻对系争房屋并不享有居住权,且原告葛某夫妻户口迁入后,在本市他处已经购买了商品房,其夫妻二人的居住权不应该由系争房屋来保障。

后葛女士委托我们代理应诉维权。案件的走向和判决结果符合我们之前的分析和判断,最终法院认定原告葛某夫妻并非系争房屋的同住人,无权享受征收补偿利益,判决驳回了原告的诉讼请求。

上海方洛律师事务所  
(23101201010282341)

韩迎春律师  
(执业证号 13101200711142563)

每周六、周日(下午1时到下午6时)为固定接待免费咨询时间,其他时间当面咨询需提前预约

电话:4009204546

地址:普陀区常德路1211号宝华大厦1606室(轨交7号线、13号线长寿路站,6号口出来即到)

### 婚姻家庭

法律规定在特殊情况下,同一顺序各继承人可不均等分配遗产。比如,对被继承人尽了主要赡养、扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人,在分配遗产时可以多分。相反,有条件的继承人,不尽赡养或扶养义务的,分配遗产时,应当不分或者少分。胡先生年逾七十,未婚未育。胡先生的父母早些年均已先后去世,胡先生兄妹三人,大哥一直在国外生活定居,只有妹妹和自己居住在上海。父母去世前,为了照顾这个无依无靠的儿子,特意将遗产都留给他,以便将来晚年经济无忧。为此,国外大哥的儿子认为爷爷奶奶偏心,一直对此耿耿于怀。好在妹妹心地善良,妹夫也通情达理,遵照老人的遗愿,承担起了对二哥的照顾义务。2015年底,胡先生突发脑梗,经过治疗稍有好转,但已经无法独立生活。妹妹便把二哥接到自己家里一起生活居住,还聘请了保姆照料其生活。直到2020年初,胡先生因病去世,远在国外的大哥一家因为疫情也未能回国奔丧,所有丧葬事宜都由妹妹、妹夫二人操办。

等一切安排妥当,妹妹便联系国外的大哥,希望一起把二哥的遗产处理掉,大哥说一切听妹妹安排。考虑到自己对二哥的照顾,妹妹希望自己分得二哥遗产的“大头”,大哥分得遗产的“小头”。大哥的儿子坚决不同意,并切断了父亲和姑姑的电话联系。随后,大哥在其儿子的操控下,聘请了律师,向法院提起诉讼,起诉妹妹,要求各自分得一半遗产。妹妹收到传票后,心里非常难过,认为大哥一家常年在海外,从来不管不问二哥,二哥在国内这么多年都是自己在照顾,大哥肯定不会这

## 照顾哥哥可多分遗产?

么不讲情理,就是侄子在后面捣鬼。

开庭时,原告代理律师对于被告陈述的事实均矢口否认,同时抗辩被继承人的房子本来就是父母留下的遗产,被告说和被继承人共同生活居住,其实被继承人日常有保姆照料,根本不需要被告亲自照顾,况且被继承人经济条件宽裕,日常生活费和保姆费都不需要被告支付。妹妹的律师则答辩说,被继承人的房子虽然来源于父母,但是已经通过遗嘱继承获得所有权,便与父母再无任何关系。妹妹多年与被继承人共同生活是事实,虽然不需要为被继承人提供经济来源,但是相对于保姆每天仅照料被继承人4个小时,其余绝大部分时间自己都与被继承人有紧密的日常生活关系。相比较原告而言,他们对继承人所尽的扶养义务肯定要比远在国外的哥哥要多。

法庭经过审理,认为对被继承人尽了主要扶养义务是指对被继承人负有法定的抚养、扶养和赡养义务的继承人,为被继承人的生活提供了主要的经济来源或者提供了主要的劳务扶助。本案中,被告虽然没有在物质上和经济上为被继承人提供过多的支持,但是对被继承人精神上和生活上的关心、帮助和慰藉,对于孤寡老人来说,甚至比经济上供养、生活上照料更为重要。反观身在国外的原告,即使身在异乡无法履行法定的扶养义务,但是就经济条件而言,却也没有自觉、主动承担较大的责任。因此,综合考虑原、被告对被继承人的共同生活和扶养义务情况,法院认为被告尽到了主要的扶养义务,应当多分。最终法院判决被告分得被继承人70%份额的房产。

宋博律师  
(执业证号 13101200910483700)  
咨询电话:021-61439858