

房产遭遇纠纷怎么办?

编者按:购房者当家庭环境发生变化时,经常会遇到一些房屋产权的纠纷。主要包括遗产、婚姻、房屋质量等。此类买房的纠纷是否也曾困扰过你或正在困扰着你?本期的案例解析就列两个例子来说明如何处理常见的房产纠纷。



案例一:

子女不赡养父母 是否影响父母处置房产?

安女士有姐妹3人。这几年,安女士父母经常生病,姐妹3人在照顾父母的事情上有诸多不便。安女士和大妹各在不同城市生活,都曾经表示要接二老过去赡养尽孝,而二老以不喜欢去别的地方为由拒绝了她两个人的好意。小妹居住在武汉,但是距离二老住处也十分遥远,平时只有周末去照顾二老。前段时间,安女士父

母立下遗嘱,将名下房产留给了小女儿。父母的行为让安女士与大妹得知后非常生气。“我虽然不在这个城市,不能时时在父母面前尽孝心,但是逢年过节,我们只要有假期都会来探望父母,我们知道这些做法不一定对,但是父母在处理房产的行为难道就是对的?”

专家解答:我国《婚姻法》规定:父母对子女有抚养教育义务;

子女对父母有赡养扶助的义务。但法律并未规定子女只有在享受父母财产的情况下才该履行义务,所以不管分没分得财产,都不影响子女对父母的赡养义务。如果父母具备完全民事行为能力,将其自己的房产或其他财产留给谁他们的权利,子女不应加以干涉。所以,本案中,安女士的父母有权处置自己的房产。

案例二:

恋人分手后该如何处理房产呢?

齐齐和小李原本是一对恋人,毕业后便在一起居住。2010年初,笃定要结婚的两人在市区看中了一套商品房,计划用两个人共同的储蓄15万元支付首付。小李因工作需要出差了一个月,这期间齐齐独自一人办理好了所有的购房手续,并支付了15万元的首付。但是小李与同事小刘一见钟情。小李申请调离武汉,并决定和齐齐分手,出售两人合买的房子折现,以便到外地另行买房。小李提出变卖房产的要求自然得不到齐齐的同意。无奈之下,小李只好偷偷地拿出购房合同到中介公司出售。但由于

合同书上写的全是齐齐的名字,没有一家中介公司能受理。

专家解答:本案的关键是房产证上所署的购房人的名字到底是谁。如果是两个人合买的(《购房合同》上签署了双方的名字),就共同享有,应属于共有财产的分割问题。按我国现行法律规定,共有财产分为两种:一种是共同共有,即共有人对共有财产不分份额地共同享受权利和承担义务,另一种是按份共有,即共有人按各自享有的份额对共有财产享受权利和承担义务。分割共有财产,首先应判断是共同共有还是按份共有,如不能证

明共有关系为按份共有的,应当认定为共同共有。能够证明按份共有关系的证据有共有人之间签订的协议、权属证书上记载的份额等。但本案中所涉及房屋是由齐齐个人名义买的(《购房合同》上只有一个人的签名),那么房产就归个人所有。按照情理上来说,如果另一方也出钱了,应该归还另一方钱财,但前提条件是未签署购房合同的一方必须拿出有力的证据证明其支付了其中的费用。如果没有证据,就无法收回房产(或钱物)。

(潘道远)

家装合同陷阱伤不起

事先应问清价格做好预算

“贴个瓷砖竟然多花了5000元。”近日,新房刚贴完瓷砖的孙女士打进热线向记者诉苦。她说,“家中需要贴砖的总面积约为66平方米,马赛克10平方米950元、小规格瓷砖铺贴25平方米2340元、拼花10平方米1200元,66平方米贴全瓷砖多花990元,总共算下多花5090元。”而装修公司更让孙女士气愤,据了解,在签合同同时,增项等事宜并未事前通知业主,反而是在瓦工进场开始干活后,工长突然说增项加钱。孙女士说这是行内普遍存在的现象,没有装修经验的业主只能白吃亏。那么,增项的部分有哪些?其他业主主要如何避免这类事情的发生?

事件回访

签合同不提增项干上活开始要钱

孙女士家中需要贴瓷砖的面积总共约66平方米,而最初装修公司给孙女士出示的贴砖价格为墙面贴砖47元/平方米、地砖42元/平方米。按照这个价格,孙女士新房瓷砖贴完后总共需2972元。但最后结账的价格超出预算5090元。孙女士回忆说:“因为第一次装修没有经验,所以和装修公司谈到价钱等事都会记在本上,我现在可以确定的是,关于贴瓷砖装修公司就和我说过这两个数字。”最让她气愤的是,增项的部分事前没有沟通,等瓦工开始干活后,工长才向业主要钱。

增加项目

瓷砖规格不符、全瓷砖、拼花

“装修公司和我说,因为瓷砖尺寸小要加钱,这合理吗?”孙女士说。对于孙女士的疑问,记者采访了工长陈升。他表示,一般装修公司有规定,规格为300mm×300mm的瓷砖不需添加费用,如果大于或小于这个型号都需要额外加钱。而孙女士用的是250mm×250mm规格的瓷砖,贴25平方米花费2340元。如果要求装修公司使用菱形铺贴,或者在局部拼花、加腰花都需额外加钱。其中拼花的价格很贵,每平方米需要120元。“还有一个增项更加离谱,因为我买的瓷砖是全瓷的,所有装修公司要求每平方米多交15元,但一般大品牌瓷砖都是全瓷,工人说只要是人能踩的砖都需要是全瓷,所以需要另加钱。没想到,这居然是加钱的条件。”孙女士说。

如何避免事前问清价格做好装修预算

据业内人士表示,如果业主没有经验,一定要询问专业人士。实际上,单就贴瓷砖就有很多增项,砖规格在250mm×250mm以内,每平方米铺设78元;砖规格小于600mm×600mm,铺设42元/平方米;砖规格为600mm×600mm到800mm×800mm以内,铺设48元/平方米;马赛克铺设95元/平方米;特殊规格、拼花铺设120元/平方米;仿古砖、全瓷砖、玻化砖另加15元/平方米;地砖缝镶条另加7元/平方米等。了解这些知识,装修前就能免被增项伤害到。另外,业主在铺贴瓷砖时需注意,全瓷砖在铺贴前需泡在水中,这一环节不能省略。(据齐家网)

