借名买房惹纠纷 昔日好友打官司

法院提醒:小心房财两空

法苑天地

晚报讯 由于购房资格、银行贷款等问题,借用他人名义购买住房的现象并不少见。借名买房能够实现部分人群的购房需求,但也存在诸多法律风险。记者19日了解到,如东法院就受理了一起朋友间借名买房引发的纠纷。

2020年,张某打算购买一套商品房。因被限制贷款,张某便与好友王某协商,由王某代为出面与开发商签订商品房买卖合同,首付款以外的款项由王某办理银行贷款支付。对于商品房购买后过户等后续事宜,双方未作书面或明确约定。

支付首付款后,王某称银行贷款未能办好,张某便筹措房屋尾款给王某,希望尽快将房款付清并办理过户。但王某在收到转款后却拿房屋办了抵押贷款,并将贷款自用。此后,张某多次要求王某将房屋过户至自己名下,王某都以双方之前存在经济纠纷为由拒绝过户。张某只得诉至法院,要求王某协助将房屋过户至自己名下。

如东法院审理后认为,张某和王某一致认可由王某出面签订购房合同及办理银行贷款手续是双方的真实意思表示,张某因限贷问题无法获得贷款导致购房行为无法实现,商议借王某名义购买案涉房屋,不违反法律、行政法规的强制性规定,双方之间的借名买房合同有效。案涉房屋全部房款由张某支付,进户门钥匙由张某掌控,王某并非房屋真正所有人而仅是登记人。综上,张某和王某之间形成借名买房的合同关系,张某是房屋的真正的权利人,王某应当协助张某办理过户手续。

经法院调解,王某还清了案涉房屋的抵押贷款,并同意在一定期限内将房屋过户至张某名下。

法官说法

借名买房是指当事人约定一方以他人名义购买房屋,并将房屋登记在他人名下,借名人实际享有房屋权益的民事法律行为。涉及借名买房纠纷,应当由主张借名买房关系存在的一方对房屋的出资情况、占有使用收益情况、房屋资料的持有情况等承担举证证明责任。

一般来说,在合同主体适格、当事人意思表示真实,不违反法律、行政法规的强制性规定且不违背公序良俗的情况下,借名买房合同有效,借名人享有房屋相关权益,但也存在法律风险。对于借名人来说,如无法证明借名购房事实,可能会丧失向出名人主张过户的权利;如借名购买的是政策保障性房屋,借名买房合同可能会因侵害社会公共利益而无效;如出名人因陷入其他债务纠纷,可能会导致房屋被保全、拍卖等。对于出名人来说,若借名人不按时归还按揭贷款,其存在征信受影响、被银行起诉等多重风险,个人财产易受到损失。

法官提醒:借名买房风险多,广大群众一定要在遵守法律、法规的前提下,在政策允许的范围内购房,以免产生不必要的纠纷,造成房财两空。

通讯员**管宇轩 辛俊雅** 记者**王玮丽**

对驾驶员暖心举动点赞

公交火车站车队一天内连收两面锦旗

晚报讯 昨天,南通公交火车站车队办公室先后迎来两名赠送锦旗的乘客,对32路驾驶员徐守军、易帅,44路驾驶员杨晓燕的暖心举动表示感谢。

上周,冯女士乘坐32路公交车时,不小心将包遗落在了公交车座椅上,包内装有六七千元现金,手机、身份证、医保卡等重要证件。心急如焚的冯女士直接乘坐下一班32路公交车赶去终点站,当班驾驶员易帅了解情况后,安慰她不要着急,并表示到终点站后会帮助她一起寻找。此时,冯女士想起包内还有备用手机,于是她拨打了电话,电话另一头是火车站站务员……原来,冯女士乘坐的那班32路公交车到达终点站后,驾驶员徐守军进行车厢检查时发现了遗落的包,第一时间上交给了公司。待冯女士到达终点站后,易帅带着她与站务员对包内物品进行了确认和清点。出于对两名驾驶员师傅和工作人员的感谢,冯女士亲自送来了锦旗。

无独有偶,19日晚上6点45分左右,44路驾驶员杨晓燕班间在车厢打扫卫生时也捡到了一部手机,想等到终点站之后转交给站点工作人员。就在她准备发车前往终点站时,乘客钱先生正好赶来寻找丢失的手机,经确认,钱先生确为手机失主,杨晓燕当场将手机"完璧归赵"。本以为事情就此结束,没想到,昨天一早,钱先生专程送来了写有"拾金不昧暖人心 品德高尚正气扬"的锦旗。恰逢杨晓燕驾驶的44路公交车抵达火车站,钱先生一眼就认出了杨晓燕并亲手将锦旗交给了她。

通讯员**姚颖**
记者**俞慧娟**

一男子偷盗林木转卖牟利

启东警方速破案件

晚报讯 18日,记者从启东市公安局近海派出所获悉,该所在冬季行动中成功破获一起林木偷盗案,案值4万余元。

11月25日,近海派出所接到报警称,近海镇东进村大队往东800米通海大道北侧田地的树木不翼而飞。民警通过现场勘查、走访群众以及调取周边监控视频,迅速锁定嫌疑男子季某,并将其成功抓获。

据季某交代,他从网上得知当地有退林还耕项目招投标,大量林木需要处理,于是心生贪念,对外谎称自己已经中标此项目,并成功联系好外地购树买家。在未经许可的情况下,季某私自将树木偷挖并转卖,非法获利。经查,季某偷盗林木200余棵,涉案价值达4万余元。 通讯员**樊倩彤** 记者**张亮**

南通市主城区100平方公里河道水质周报(2024.12.9)

南通市水利局发布

序号	监测断面	主要污染物 高锰酸盐指数(mg/L)	氨氮(mg/L)	总磷(mg/L)	溶解氧(mg/L)	透明度(cm)	氧化还原电位(mV)
1	通扬运河(钟秀路)	1.2	0.752	0.13	7.74	49	377
2	前进河(钟秀路)	1.3	0.782	0.14	7.41	56	389
3	郭里头河(钟秀路)	1.2	0.792	0.12	7.96	58	384
4	八窑河(濠南路桥)	1.6	0.889	0.11	7.89	57	381
5	城山河(虹桥路南)	1.2	0.267	0.09	8.12	43	413
6	棉机河(方大花苑)	1.3	0.253	0.09	8.05	57	392
7	任港河(木行桥)	1.1	0.256	0.09	8.09	54	383
8	濠河(北濠桥)	1.5	0.795	0.13	8.07	67	392
9	濠河(长桥)	1.8	0.863	0.11	7.87	63	392
10	濠河(体育公园)	1.7	0.868	0.11	7.94	69	409
11	金通河(钟秀路南)	1.2	0.811	0.13	7.91	47	381
12	胜利河(胜利河闸前)	1.0	0.794	0.12	8.12	43	399
13	通甲河(龙王桥东)	1.5	0.809	0.13	7.52	61	376
14	通甲河(通京大道)	1.2	0.766	0.13	8.01	49	393
15	学田河(青年路)	1.8	0.895	0.11	7.81	55	392
16	海港引河(海港北闸桥南)	1.3	0.779	0.12	7.86	36	387
17	南川河(工农路)	0.9	0.248	0.10	7.92	60	403
18	城山河(红星路)	1.1	0.159	0.11	7.86	51	397
19	西山河(洪江路)	1.4	0.795	0.12	7.94	62	389
20	姚港河(虹桥路)	1.3	0.860	0.10	8.16	63	403
21	倪虹河(虹桥路)	1.2	0.162	0.10	7.92	54	398
22	工农河(新建路)	1.0	0.768	0.13	7.87	71	386
23	红星二河(红星二河闸西侧)	2.2	0.862	0.11	7.72	57	379
24	运料河(钟秀路)	1.1	0.795	0.14	7.99	60	393
25	跃进河(濠北路)	1.0	0.768	0.13	7.80	54	386
26	曹公祠一河(城山路西)	2.2	0.887	0.11	6.22	59	437
27	临江河(崇川路南)	1.7	0.876	0.10	6.42	64	451
28	拱园河(工农南路)	1.8	0.836	0.11	6.59	66	461
29	马鞍山河(玉带河交界处)	1.3	0.862	0.09	6.63	87	461
30	永红横河(工农南路西)	1.6	0.892	0.09	6.10	53	444
31	裤子港河(工农南路南)	1.9	0.889	0.11	6.75	76	459
32	南剑界河(园林路东)	1.6	0.863	0.09	6.52	46	453
33	南郊中心河(园林路东)	2.3	0.811	0.10	5.52	60	379
34	裤子港河(崇川路北)	1.4	0.803	0.12	6.74	64	467
35	园林河(世纪大道南)	1.6	0.808	0.11	6.77	63	472
36	中沙横河	1.0	0.795	0.12	6.69	49	465
37	老营横河(三八河交界处)	2.2	0.891	0.11	6.76	97	484
38	三圩横河	1.6	0.863	0.10	5.93	58	414
39	营房头竖河(居康路南)	1.6	0.138	0.10	6.92	79	471
40	五圩横河	1.4	0.159	0.09	6.88	71	449
41	中心竖河(横五河北)	1.0	0.846	0.09	6.68	53	461
42	营船港(青年东路)	1.3	0.261	0.09	6.43	57	457
43	紫琅湖南端(源兴路)	1.6	0.862	0.11	6.73	83	461
44	祠三界河(崇文路西侧桥)	2.2	0.862	0.12	6.51	55	454
45	任港河(长江路任港桥)	1.7	0.889	0.11	7.89	48	394
46	兴石河(钟秀路北)	1.2	0.779	0.13	7.94	39	397
47	青龙横河(盘香路)	2.4	0.902	0.11	8.07	41	403
48	胜利河(人民路北)	1.8	0.869	0.11	6.49	48	449
49	通甲河(盘香路)	1.8	0.920	0.11	6.55	48	452
50	通甲河(先锋闸西)	1.2	0.256	0.09	6.46	49	451
51	紫琅湖(朝阳路东)	1.0	0.256	0.08	7.15	113	499
52	界港河(山港横河北)	1.2	0.765	0.14	6.42	47	449
53	铺港河(通沪大道北)	1.3	0.809	0.12	6.64	67	455
54	八一横河(盘香路)	1.0	0.795	0.12	5.49	49	454
55	海洪横河(东快速路西)	0.8	0.267	0.10	6.55	62	439
水质类别		Ⅰ类 49个	Ⅰ类 1个	Ⅰ类 0个	Ⅰ类 27个	平均:59	平均:422
		Ⅱ类 6个	Ⅱ类 11个	Ⅱ类 19个	Ⅱ类 25个		
		Ⅲ类 0个	Ⅲ类 43个	Ⅲ类 36个	Ⅲ类 3个		
		Ⅳ类 0个	Ⅳ类 0个	Ⅳ类 0个	Ⅳ类 0个		
		Ⅴ类 0个	Ⅴ类 0个	Ⅴ类 0个	Ⅴ类 0个		
		劣Ⅴ类 0个	劣Ⅴ类 0个	劣Ⅴ类 0个	劣Ⅴ类 0个		
综 述		主城区55个水质监测断面均为Ⅲ类水或优于Ⅲ类水标准。					

(广告)

数据来源:南通市生态环境局

拍 租 公 告

受委托,定于2024年12月28日上午10时起至16时止(延时的除外)在中拍平台(https://paimai.caa123.org.cn)举行拍卖会。

一、拍租标的:

南通市南大街300号临街独栋房产(地面七层、地下一层)十年租赁使用权,房屋证载面积10936.5平方米,用途为商办,土地证载面积2207.36平方米。

二、展示时间:

即日起至2024年12月27日(预约看房)

三、展示地点:

标的物所在地

四、报名登记办法:

凡有意向参与竞拍者凭有效手续【企业法人凭营业执照、法定代表人身份证明、授权委托书、法定代表人及经办人身份证(复印件均须加盖公章);自然人凭本人身份证】于2024年12月27日16时前到江苏天勤拍卖有限公司(南通市人民中路219号尚东国际商务中心6号楼1001室)或到南通嘉宝拍卖有限公司(南通市崇川区紫琅路69号内五楼)办理竞买申请手续,并缴纳参拍保证金人民币40万元整(天勤拍卖账户:江苏天勤拍卖有限公司,江苏银行南通城区支行,账号:50170188000141975;嘉宝拍卖账户:南通嘉宝拍卖有限公司,开户行:江苏银行南通分行营业部,账户:50150188000072739),保证金须于2024年12月27日16时前到账。竞买人须同时在中拍平台注册登录账户并在线提交报名申请,经拍卖公司审核后方可取得竞价权。

五、咨询电话:

(天勤)0513-85333778、13962933866曹先生
(嘉宝)0513-85293888、13813721866苏先生

江苏天勤拍卖有限公司
南通嘉宝拍卖有限公司
2024年12月21日