



买学区房为少交200万税 男子欲离婚与卖家结婚

夫妻俩想在上海买一套“学区房”,为避税他们选择在中介的安排下离婚,再由丈夫和卖家结婚,完成房屋过户。没想到买卖双方因房屋价格、付款方式等产生分歧,卖家以夫妻俩违约为由拒绝退还已支付的定金。

近日,上海市第一中级人民法院审结了这起房屋买卖合同纠纷案,二审改判双方签订的购房合同无效,卖家退还买家已支付的购房定金。

小莉和小张想为孩子上学置换一套“学区房”,夫妻俩通过中介公司找到了卖家李女士。

经过协商,房屋成交价格定为3870万元。为逃避200万元的税款,中介公司提议买卖双方可通过“婚更”办理过户手续,即小莉与小张先离婚,小张再与卖家李女士结婚,两人在婚内办理房产过户,之后再离婚。而后,买卖双方同意了这一提议。

当日,买卖双方便签订了《房地产买卖合同》。合同中约定购房定金为200万元,现场交付20万元,剩余180万元于合同签订后七日内补足。合同中还约定双方通过婚姻办理过户手续,并载明“如果因为乙方(小莉、小张)原因导致本合同无法履行,乙方已支付的定金由甲方(李女士)没收”等内容。

合同签订后不到一周,小莉和小张因房价款、付款期限、付款方式与李女士产生了分歧。

在合同签订后第二天,小莉、小张从别处了解到,该小区上一套相同户型房子以3500万元的价格卖出。夫妻俩认为中介串通卖家把房价抬高,从而要求降低房价、延后付款期限等。在与卖家协商无果后,夫妻俩迟迟没有支付剩余定金。

几个月后,李女士向小莉、小张发送了《合同解除通知函》,通知他们购房合同解除,并且没收已经缴纳的20万元定金。夫妻俩不服,将李女士告上法庭,要求李女士返还定金以及支付相应利息。

法院判决

购房合同无效 卖家返还购房定金

一审法院认为,双方达成的房屋买卖合同中关于“通过婚姻办理过户手续”的约定违背公序良俗,旨在避税,应属无效。除此之外,双方约定的其余合同内容合法有效,应予恪守。由此,一审法院认定案涉房屋买卖合同系因小莉、小张违约而导致解除,李女士主张没收定金具有事实和合同依据,驳回了小莉、小张的诉请。夫妻俩不服,上诉至上海一中院。

上海一中院经审理后认为,本案的争议焦点为李女士是否应退还夫妻俩20万元购房定金及利息。对此,需判定本案双方签订的购房合同是否有效。

上海一中院认为,其一,双方通过婚姻办理过户手续是为了逃避缴纳税款,属于明显的偷税行为,且涉及数额巨大,违反了法律的强制规定,应当予以禁止。

其二,买卖双方利用房地产登记管理的漏洞,约定买卖双方通过先结婚后离婚的方式,完成案涉房地产所有权的变更,有违公序良俗。

其三,合同系通过“婚更”这种非法的手段实现目的,“婚更”条款是合同主要条款,是完成案涉房屋所有权变更、实现合同目的的唯一手段。综上,该合同应认定为无效。

鉴于本案《房地产买卖合同》无效,定金条款亦属无效。上海一中院遂改判,李女士返还小莉、小张购房定金20万元,同时,小莉、小张对签订无效的《房地产买卖合同》亦存在过错,应当承担一定责任,故驳回了小莉、小张要求支付利息的诉请。(上海法治报)



九旬老人房子送同事 找老伴后反悔索要

在老龄化社会之中,个人通过合同方式与他人建立赡养关系,是社会养老机制的有益补充。不少孤寡老人通过和他人签订赡养及财产赠与协议,确保了自己的晚年生活质量。

然而,上海的一位九旬老人,在与年轻同事建立了十余年赡养及财产赠与关系后,却因个人婚姻关系变化,突然宣布取消赠与。老人的决定,能获得法院支持吗?

谈老(化名)是一位出生于上世纪20年代的高龄老人。因为和子女关系不佳,2005年,谈老与同事顾明礼(化名)一家,签订了《赡养及财产赠送协议》。

在这份由谈老自己手写的协议中,谈老自述道,在过去的十多年里,他虽未与顾明礼一家建立过明确的赡养关系,但顾家人已经做到了赡养中的方方面面,自己一旦过世,房屋及家中所有物品均归顾明礼夫妇所有。同时,顾家人要履行对谈老的赡养义务。

除了这份协议,2004年前后,谈老还曾立下遗嘱:房屋及家中所有设置、物品全部归顾明礼夫妻所有。

2005年,谈老和顾家人签订了房屋买卖合同,将自己名下的房屋以20万元的价格卖给了顾家人。虽说是买卖,但顾家人从未向谈老支付过购房款,谈老也从未搬离过这座房子。

2018年,时年93岁的谈老找到了老伴。顾家人和谈老的关系出现了变化。

此后,谈老曾在2019年、2021年数次向法院提起诉讼,表示他从未知道自己的房子已经被过户到了顾家人名下,希望法院能够判决此前的房屋转让合同无效,房屋归谈老所有。2021年,在诉讼过程中,顾家人提出反诉,请求法院判决谈老迁出并返还系争房屋,支付从2006年1月至实际迁出之日的房屋使用费。

在2021年的诉讼之中,法院经审理认为,谈老虽然和顾家人签订了房地产买卖合同,但当时双方并不具有房屋买卖的合意。这次交易的实质,其实是一种附义务的赠与。在2021年的判决中,法院将谈老的诉讼请求和顾家人的反诉讼请求,都驳回了。

前述案件判决生效后,谈老再次提起诉讼,请求法院判决撤回自己的房屋赠与行为。谈老认为,顾家人并没有履行应尽的赡养义务,作为赠与人,他有权撤销赠与。

海都故事绘

购房人签完合同又反悔,中介费还要不要付?

中介人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬。但是,若购房人通过中介签订房屋买卖合同后因故无法购房,是否应当支付中介费呢?近日,江苏省太仓市人民法院就审理了一起这样的案件。

2022年9月,李某、王某夫妇通过某房屋中介公司与杨某签订《房屋买卖合同》,约定以475万元的价格向杨某购买其名下房屋,并于2022年10月份支付首付款,且双方于过户当日分别支付给房屋中介公司房屋总价的百分之一的服务费,若双方有一方违约导致合同无法继续履行,违约方应支付全部的居间费用即房屋总价的百分之二给房屋中介公司。

2022年10月,李某和王某分别告知房屋中介公司因无法凑齐首付款,故放弃购买杨某房屋,希望中介公司能及时告知杨某该情况并取得杨某的谅解。不过,双方就中介费问题协商未果,于是闹上了法院。



建隆漫画

法院判决

买家违约 应付中介费5.5万元

法院审理后认为,中介公司为李某夫妻俩与杨某订立房屋买卖合同提供了居间服务并促成合同成立,其已履行主要居间义务,该合同并非房屋中介公司原因导致无法继续履行,而系王某和李某在签订合同后明确表示不再购房,构成违约,故房屋中介公司可以根据合同约定向王某和李某主张居间费。

至于王某和李某应支付的居间费金额,法院考虑到房屋买卖中居间方的义务并不局限于促进合同的签订,还包括办理网签、贷款、产权过户等工作,综合考虑中介居间工作的完成情况,法院酌定王某和李某应给付房屋中介公司居间费5.5万元。(现代快报)