



顶名买房,14 年后产权过户遇纠纷 被顶名者反悔,法院不予支持

本报记者 王裕奎 通讯员 王林林 胡科刚

单位集资建房,为了不影响以后分房子,张云顶不买单位房的同事名买了一套房。后来被顶名的同事不协助买房人变更产权过户登记手续,法院最终判决顶名人 and 被顶名人协助买房人过户。

单位集资建房 顶同事的名字买房

1998 年,张云的单位集资建房,张云与刘静都是该单位职工,张云花 6.1 万元买了一套房子。“后来,我又想在别处买房,想把这套房子卖出去,为了不影响以后单位分房,想找个不买房的同事顶名买房。”张云说,后来经打听同事刘静是最佳人选,经与刘静协商同意后,就在 2001 年变换了张云 1998 年的购房款单据,将交款人写为刘静的名字,并在下方注明张云(代),证明该款项实际是由张云交纳。

2001 年,房产证办出来后,李超和王倩夫妇经朋友介绍,认识了张云,想买张云的房子。后来,双方达成购房协议,李超夫妇以 9.3 万元买下了刘静名下的房子,包括储藏室和沙发、电话等家具。签完合同后,李超夫妇将房款一次性通过刘静交给张云,张云将钥匙交给李超夫妇。同时刘静书写了欠李超房产证的欠条以及收到购房款的收条各一份。后来刘静申请法院对买卖移交协议书及欠条上自己的笔迹是否是自己本人书写进行鉴定,经鉴定,均是她本人书写。

钱货两清后,李超夫妇搬到了房子中居住,也拿到了房产证。但是由于房子是集资建房,产权过户受到限制,双方当时并没有变更登

记。

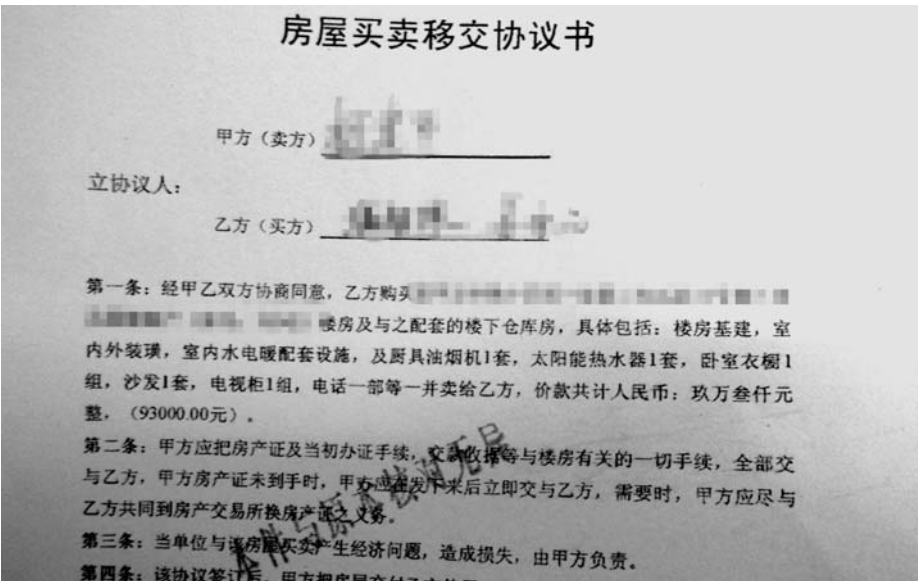
“期间我多次催促张云和刘静协助我办理产权过户登记手续,但是她们找各种理由推脱,就是不配合。”李超说,房子买了 14 年了,始终没有过户。2012 年,在多次协商无果的情况下,李超夫妇将张云告上法庭,要求张云与刘静协助自己办理产权过户登记手续。

被顶名的人则称 其购房名额被盗用

“张云盗用了我的购房名额购买单位的房子,在我不知情的情况下,又将房屋卖给了李超夫妇。”刘静说,事情败露后,张云曾经找过同事调解,答应给自己 1 万元,说 1998 年报名购买单位集资房时,顶谁的名就给谁 1 万元。后来,张云伙同李超夫妇伪造自己的笔迹,双方签订了购房合同,目的就是胁迫自己给李超夫妇办理过户手续。

“房产证上明明是我的名字,我从来没有过转让这套房子的心思。”刘静说,当得知她们双方造假后,自己曾经警告过张云要报警。

“我当时才 20 岁出头,自己都没有买房,怎么可能将这个珍贵的购房名额无偿送给别人?”刘静说,自己知道当时单位集资购房,但没有申请,准备以后再要。但是 2003 年自己办理了待岗手续,去了深圳,之后就没有申请过购房。



刘静与李超夫妇签订的购房协议。 本报记者 王裕奎 摄

法官说法

房产证上是你的名字,未必房子就是你的

顶名买房是指实际出资人利用他人具有优惠性质的购房资格并借用他人名义购买房屋的行为,该行为在不违反法律和行政法规的强制性规定的情况下并非无效,房屋的所有权应归实际出资人所有。

根据《中华人民共和国物权法》第十七条的规定,不动产权属证书是不动产登记簿的外在表现形式,并不具有代表

不动产权物的功能,在异议方提出异议并提出反证足以推翻权属证书上记载的内容时,法院应当直接根据反证认定争议财产的物权归属。

“张云仅是使用了刘静的购房资格,并未侵害其享有的不动产的实体权益,而且刘静系完全民事行为能力人。”办案法官介绍,其在同张云共同到单位办理相关手续及卖房手

续时应清楚地意识到会对其自身权益发生何种影响。

东港区人民法院审理此案后,判决张云与刘静在判决生效后 15 日内协助李超夫妇将房屋所有权证变更登记在李超夫妇名下。后来刘静不服原判,上诉到日照市中级人民法院,2012 年 10 月,中级人民法院驳回上诉,维持原判。

(文中人物均系化名)

莒县城阳街道进行经济股份合作社改革试点

西大街村民成了村里的股东

文/本报记者 彭彦伟

2013 年 12 月 27 日,记者在莒县城阳街道西关社区采访时了解到,作为首个试点村庄的西大街村已经正式完成经济股份合作社改革。该村所有资产量化后以股权的形式平均分配到每位村民手中,每个村民都成为村里的股东。

“这是真正的还权于百姓,村里的事让村民自己说了算,也能把村民拧成一股绳共同促进村里发展。”西关社区居委会主任朱欣说。

六旬老人分到固定资产

2013 年 12 月 27 日上午 10 点,记者在莒县城阳街道西关社区居委会遇到了村民刘先生,刘先生今年 62 岁,两个儿子都成家后自己和老伴在家。让刘先生想不到的是,年过六旬的他竟然在 2013 年 11 月份成了村里的股东,自己的

意见能左右村里的决定,用刘先生自己的话说就是,“没想到活了六十多年,我和老伴突然出来了五万多元的固定资产。”拥有股权后,每年刘先生可以从村里领取固定的股金收益。

刘先生所说的股东就是

2013 年西大街村进行的股份制改革。所谓股份制改革,就是把村里的所有资产进行量化,把资产折合成人民币后平均分配到每位村民身上。“我们前期进行了入户征求意见,在村民们广泛同意的基础上才开始实施的。”朱欣说。

村民都成了村里的股东

记者从西大街股份量化实施方案中看到,该村资产分为现金及银行存款、沿街楼、土地以及工程结余等共七项,然后除去债务,剩余的就是该村里量化净资产。经核实,在前期摸排公示的基础上,西大街村民每人分得 245 股。

作为管理体制,村里股东

推选出 37 名股东代表,然后从 37 人中再选出由 5 人组成的董事会,最后再选出一名董事长,“所有这些推选都是由股东自己选择,他们可以选择自己认可的带头人。”朱欣说。

在改革之前虽然村里账目也是公开的,但具体多少钱,是怎么经营的并不是特别明晰,

尤其是牵扯土地问题,这就无形中增加了村民与村委会的矛盾。而股份制改革后,村民的固定资产,每一笔收入和支出不仅要告知股东,而且股东还有权决定村里的发展,随时可以提出异议。股份制以后每个村民都成为村里的股东,解决了之前村里的很多问题。

改革让村民更爱村子

股份制改革还增加了村民对集体发展的责任感和归属感,作为股东,村里的每一点发展都关系到股东的利益,“之前看似对村民没有影响的一些做法,现在都和股东的切身利益息息相关,他们必须要

参与。”朱欣说。股份制改革后,2013 年每位村民的收益将由之前的一千元提高到一千五百元左右。

“股份制改革是真正的还权于村民,村里的发展让每个股东自己做主,每项重大决议

都会召开股东大会,达到一定比例后村里才能实行。”朱欣说。董事长由股东投票选出,“股东自己选择自己的带头人,感觉能带领他们致富才会选他,所以股东在投票选择上更谨慎。”朱欣说。



村民正在为慈善基金会捐款。

有困难可求助村里慈善基金会

本报 1 月 2 日讯(记者 彭彦伟) 2013 年 12 月 29 日,记者在莒县城阳街道西关社区了解到,西大街慈善基金已经突破 60 万元,该基金由村里自发成立,所有捐款都来自本村村民,用来资助村里困难户。

郁女士是莒县城阳街道西关社区西大街村村民,今年 58 岁的她不幸查出颅内动脉瘤脑出血,自从得病以来已经花费近二十万元,这对一个农村家庭来说无异于巨额支出。无奈之下,郁女士的女儿写信求助村里的慈善基金会,经慈善基金会审议,前期先资助郁女士 2 万元现金,“后期我们可能还会资助。”该村一工作人员说。

郁女士求助的慈善基金会是西大街村自发成立的。说起这个慈善基金会的成立还有一段故事,莒县城阳街道西关社区居

委会主任朱欣介绍,在 2010 年,该村有个村民因故去世,但家里贫困没钱安置死者,死者家属找到村委后,是书记自己出钱给垫付了所有的费用。

“在农村因为疾病等原因造成家庭困难的很多,村委不可能每户都能给钱,所以当时就想成立一个爱心基金,筹集一部分钱来帮助村里需要帮助的人。”朱欣说,没想到该提议得到村民的大力支持。

据了解,所有的善款都是由村民和本村一些企业家捐助筹得,村民自己做主没有强制要求。如果村民有需要帮助的,可以先写申请信,然后由慈善基金的代表进行审议,如果符合条件,基金会将给予一定补助。

据了解,自从 2010 年成立该基金以来,共筹得善款百余万元,发放资金四十余万元。