

原户口空挂 买房九年难落户

派出所人性化处理:购房者可先落户,新旧两户口暂时共存

晚报调查

▶原房主和杨先生双方在派出所签署证明材料。
 本报记者 任磊磊 摄



▲杨先生终于拿到了梦寐以求的户口本。



本报记者 喻雯 任磊磊
 实习生 刘娇 郭凯 赵蓉

买房人住9年了,原房主的户口还没有迁走。家住工业北路的杨先生直犯愁:孩子今年已四岁了,再不办理落户可能会影响上学。12日,历城区王舍人派出所对此事有一个“折中”的处理方式:原房主联系不上户口迁不走,杨先生可以先落户,新旧两个户口暂时共存。

近日,杨先生向记者反映买房落户的烦心事。2004年,他在工业北路40号买了一套二手房,原房主一切手续齐全,在办理了相关手续之后,杨先生和妻子就入住了。四年前,杨先生有了孩子,开始考虑孩子落户,但是到了派出所后发现,房子上还挂着原房主前妻的户口,自己无法办理。

“买房时还没有孩子,就太在意户口的事。”杨先生说,合

同里也没有约定户口迁移的时间和违约赔偿等。四年前,为了给孩子落户,杨先生辗转找到原房主,希望联系到其前妻,原房主答应一旦有其前妻的信息,会帮忙转达,但一直没有音信。无奈,孩子先落户在杨先生的工作单位。

这样一拖就拖到了今年7月,杨先生再次到派出所要求将孩子的户口迁到房屋所在地,却发现原房主前妻的户口还没有

迁走。“我多次找过派出所,工作人员称可以协调处理。”

12日下午,记者跟随杨先生来到历城区王舍人派出所。原房主王先生也来到现场。了解了有关情况后,派出所工作人员称,买了房子却因为原房主户口“空挂”,导致自己户口无法迁入的情况不少。如果原房主本人不愿迁出,公安部门也无权强制清理。

杨先生写了一份户口迁入申请后,工作人员为他办理了落

户手续,拿到新的常住人口登记卡索引表,杨先生心里的大石头落了一半。“现在毕竟是两户人家户口在一起,万一以后她的孩子也需要落户,直接落在我的房子上,这样不就乱套了。”杨先生说,他还会继续寻找原房主前妻,争取尽快把她的户口迁走。

公安部门提醒,在签购房合同前,买房者应该先要求原房主把户口迁出去,消除后患。

延伸调查

买二手房落户难并不少见,律师支招——

应把户口迁移作为合同强制约定

本报记者 喻雯 任磊磊
 实习生 郭凯 赵蓉 刘娇

杨先生遭遇落户难并不是个例。12日,记者走访省城多家房产中介了解到,不少购房者遇到类似的问题,尤其学区房比较突出。律师认为,如果这种情况长期得不到解决,对于现有房屋所有人来说,以后他想出售房屋,也会有一定影响。

原房主夫妻离异 一方不迁是主因

12日下午,记者来到乐山小区附近的齐鲁楼市不动产。工作人员郭先生告诉记者,前来买学区房的市民,实际上买的就是户口。像这些购房者,在来之前都会对落户政策多少了解一点,但是并不深入,一无所知的基本上不会有。

“因买二手房落户而导致的纠纷,这很常见。”郭先生说,他们店长去派出所办事时就遇到了类似的问题,一市民买了二手房想要落户,但是原房主夫妻离婚后,男房主联系不上,户口一直没迁走。

随后,记者又走访燕柳小区齐鲁楼市不动产等多家中介了解到,导致二手房落户难多因原房主离异,户口迁不走。今年6月份,天桥区黄屯小区的王女士在买了学区房之后,房主由于离异再婚,户口找不到合适的迁出

地,八年无法落户,孩子遭遇上学难。今年3月份,朱先生购买了槐荫区一套二手房,据当时所签的合同约定办理入住手续后15天内,房主将户口迁出,否则支付10000元的违约金,可是在购房手续办理完一年多之后,房主也没有将户口迁出。

购房合同里是否会对迁户口有所约定?对此,郭先生说,签合同同时,买卖双方会签订一份合同约定户口迁出日期,一般是在过户之前,或者是全款付清之前。但由于各种原因,并不是每家中介都能做到合同约定的条款。

公安部门无权 强制迁移户口

记者调查了解到,房屋买卖合同上虽然有户口迁移的有关约定,违反合同可以向对方索要违约金,但如果找不到原房主,约定也很难实现。

二手房买卖,过户手续办理完,是不是也意味着房主必须迁出户口?济南公安部门有关人士表示,学区房买卖,只是意味着房屋的所有权变更,并不表示原房主就必须迁出户口。如果原房主本人不愿迁出,公安部门也无权强制清理。因为,原房主当时迁入户口都是符合规定的,也不能对原房主的户口进行清理。

对此,省城资深二手房中介建议,由于有的学校规定,一

套房子6年内只能有一个适龄儿童入学记录,买房前一定要了解清楚该房子有无上学记录;买房前还要了解清楚该房子是否有户口,户口是否可以随时迁出。签订合同一定要把双方分别承担的责任写清楚。

户口虽然落下了 以后还会出问题

杨先生遇到的情况暂时得到了解决,但是律师认为,这样的做法也只能作为权宜之计,解一下当事人的燃眉之急。就长远来看,还存在着不少的隐患。

根据现有规定,户口和商品房所有者之间没有必然的法律联系。像目前这样的情况,杨先生的房屋名下相当于新旧两个户口同时存在。如果旧户主想要往自己的户口上迁入新人,只需要拿着自己的户口本和身份证就可以办理。因为警方在办理户籍的时候,不需要查看房产证。

另外,如果杨先生想要再次转让房屋,买房人可能会要求户主迁走户口,但是如果杨先生又联系不上原房主,那么必然会受到影响。

杨先生还担心,如果自己的房子拆迁会不会受到影响。随律师表示,并不会受到影响。因为房子拆迁只跟房屋的所有权人和共同居住权人有关,跟户籍没有关系。



购买二手房一定要了解房子的落户情况,以免以后产生纠纷,给自己带来不必要的麻烦。
 本报记者 王媛 摄

律师建议

长期空挂户口 公安应该清理

杨先生的一时疏忽给自己造成了非常大的麻烦。山东华鲁律师事务所的隋思玉律师建议,买房者在购买房屋的时候,必须要求卖房人把房屋名下的户籍迁走,并且把这一项作为附随义务,在合同里明确规定。

针对这种历史遗留问题,隋律师建议公安部门对这种一房多户的情况进行调查清

理,责令已经不是房主且和户主没有任何血缘关系的户口限期迁出。如果对方拒不迁走户口,可以出台相应的强制措施;如果房子已经卖出,但是原户籍人长期空挂户口且联系不上的情况,公安部门可以经过公告程序后,限期清户。这样就可以彻底解决房主和户主不符的清空。