

齐鲁晚报公益律师团



法律援助热线



13793126198  
13905317623

# 托别人贷款买房却被起诉倒房

## 律师:此为隐名代理行为,真正购房人可通过起诉确认产权

**案例:**张某在济南打拼多年,想通过按揭方式购买一套住房。可因为她是外地人,且工作不稳定不具备个人住房贷款借款人的条件,于是找到本地人刘某,以刘某的名义贷款购房。

2014年4月,刘某以自己的名义与一家房地产公司签订了购房合同,购170平方米住房一套,价款150万元。2014年7月,张某向

房地产公司缴纳了首付款及契税等,但交款人和纳税人均体现为刘某。2014年12月,房屋所有权证颁给刘某。后张某入住并按期向银行偿付贷款。2015年刘某向法院起诉,声称自己购买的房屋,请求法院判令倒房。

**律师说法:**刘某购买的涉案房屋是基于张某的委托,以自己的名义实施的代理行为,是一种

隐名代理行为。因此,按照《合同法》第404条:“受托人处理委托事务取得的财产,应当转交给委托人”的规定,作为受托人的刘某应当将处理委托事务取得的财产转交给张某,该房屋的所有权人是张某而不是刘某。但张某如果要求刘某将房屋所有权证更名在自己的名下,只能起诉,请求法院确认其为房屋所有权人。

### 律师简介



姜海如律师,山东大正泰和律师事务所主任,党支部书记,律协理事,省城资深律师,房地产法律专家,多家政府机关、企业常年法律顾问,济南市司法行政先进个人,中央党

校地方党政干部培训班学员。姜律师执业十余年,代理案件数千件,熟练运用各类法律知识办理了多起省内外有重大影响的案件,为单位和个人挽回经济损失近十亿元。例:四川某机械设备有限公司诉青建集团股份有限公司建设工程纠纷案;山东某物资有限公司诉山东省建设建工集团供应钢材纠纷案;李某诉山东华夏茶联有限公司投融资纠纷案;东营利津某村委诉利津县人民政府土地确权纠纷案;业主诉山东恒华置业有限公司购买“舜耕名筑”商品房纠纷案;投资人诉某民间资本管理公司借贷纠纷集体诉讼案等。

**业务专长:**房地产、建设工程、投融资、金融等经济专业领域。主要代理淄博中院、山东省高院一、二审案件。  
**咨询热线:**137931 261 98  
**办公地址:**济南市经十路9777号鲁商国奥城(省高级法院东临)6号楼1814。

## 结算报告不答复,视为认可报价

**案例:**甲公司与乙公司签订了建设工程施工合同,约定甲公司为乙公司承建大厦,工程总价款暂定1900万元。合同签订后,同时由于施工图纸与双方签订图纸不一致,调整为按照施工设计图纸施工。该工程经甲公司、乙公司及设计单位、监理单位、规划单位验收合同。甲方向乙公司申报了工程结算报告,造价为2500万元。乙不予答复,甲出函,要

求乙自收到函件后28日内予以回复,否则认为认可结算报告,乙收发室签署文件并加盖了公章。乙支付了1900万元。甲诉至法院要求乙支付600万元工程款及利息。乙则称甲方结算中存在大量不实材料,要求审计。

**律师说法:**根据法律规定,合同约定固定总价方式结算工程款的,应当按照合同约定的不同风险范围,可以或者

不能调整工程价款。因设计变更导致超出合同约定风险范围内的工程量或者质量标准变化,应按照规定据实结算。发包人未在合同约定的审定期限审价,视为认可施工人的报价。

因此,乙公司签署甲公司函件,认可28日内不回复视为同意结算报告,即认可工程款总额为2500万元,乙公司应支付剩余工程款600万元及利息。

### 行政诉讼专题·第三期

## 城管下强拆令,程序违法被判无效

**事实概要:**2012年,临沂市沂水县杨洪丽与邻居解孝州在龙家圈镇杨家庄子飞机场预留地内有地上建筑物,根据我国土地管理法和物权法的相关规定,他们的权利受法律保护,禁止任何单位和个人侵占和破坏。沂水县城城市管理行政执法局违反法定程序先后向杨洪丽下达了行政处罚决定书与行政强制拆除决定书。杨洪立两家共同委托山东鲁泉律师事务所陈旭峰李岫岩律师代理维权!

**办案实录:**由于众所周知的原因,行政诉讼的立案不比普通

的民事诉讼,行政诉讼法原本就规定了7日的审查期限,现实中这一期限无一例外的被无限期延长,本案同样难逃立案难的宿命。律师带领当事人走沂水,去临沂,上高院,反复折腾下来最终沂水县人民法院同意立案。

开庭前律师同当事人共同探讨制定应对的方案,审查证明行政行为合法性的依据和证据。开庭时两律师对沂水县行政执法局提交的十七项证据予以驳斥。对于重点的程序违法之处沂水县城行政执法局在证据面前无力辩解。

2013年7月30日沂水县人民法院作出撤销沂指法行强字【2013】第20003号《行政强制拆除决定书》的判决!

**律师说法:**程序正义是行政行为的一项重要要求。根据这一原则,沂水县行政管理执法局应当在原告收到行政处罚决定书后法定期限内,在其不申请行政复议或提起行政诉讼又在规定的期限内未自行拆除的情况下作出《行政强制拆除决定书》,而被告在原告享有的法定期限内便作出该行政强制拆除决定书,因此其程序违法,应当予以撤销!

### 律师简介



咨询热线:13905317623

李岫岩律师,毕业于山东大学法学院,法学硕士。山东鲁泉律师事务所高级合伙人,副主任。齐鲁晚报公益律师团律师,代理了大量具有社会影响力的案件,代理了省内数百起行政案件,李岫岩律师在经济纠纷方面也多有建树,尤其金融纠纷,民间借贷纠纷挽回巨大经济损失,李律师以其女性的感性,法律人的理性思维在处理纠纷方面尤其有独到之处,李岫岩律师是山东电视台,齐鲁电视台特邀嘉宾解读律师,山东法制报解读律师,生活日报解读律师,新晨报特邀律师。其代理案件多次入选国家部委督办案,省高院评选的十大行政案件。

齐鲁晚报

## 相信法治的力量,相信我们的力量

## 齐鲁晚报公益律师团诚邀加入

热线: 0533-3159015 15065899281