



年底将近,不少返乡置业的市民准备置业,由于地理位置、社区成熟度及生活配套等方面的优势,也有市民倾向于购买二手房。然而,二手房交易较新房而言更为复杂。为此,本报金牌律师团律师安全龙特对购置二手房所涉及的法律问题进行了解答。

买房未过户,10年后卖家“反悔”

年底返乡置业人员增多,本报律师教你二手房交易如何保护自己的权益

本报12月17日讯 湘阴的陈先生在11年前买了一套房子却一直没过户,现在要拆迁了,房子差点被原房主收回。今天上午,记者从岳阳市湘阴县法院了解到,法院判决陈先生的房屋买卖合同有效,并要求卖方协助他办理过户。

年底将近,不少返乡置业的市民开始出现在各大售楼部和二手房中介店铺中。然而,二手房交易较新房而言更为复杂。为此,记者针对购置二手房所涉及的法律问题,请本报金牌律师团律师安全龙进行了解答。

买二手房10年未过户 临拆迁,原房主拒过户

2003年8月,陈先生买了套二手房,按照当时的价格,31.76平方米的房子才4000元。

“当时对方房子自出售之日起,房屋产权等一概归我所有。他概不干涉,双方都签了协议的”。陈先生说,签订协议的当天,陈先生将购房款全部支付给了原房主,原房主也向陈先生出具了收条。随后,原房主将房屋钥匙及产权证书的原件交付给了陈先生。陈先生也从买房当天便搬进房屋内居住至今。

2013年12月,当所购买的房屋进行拆迁改造时,陈先生才意识到房屋一直没有办理房屋产权变更登记手续。找到原房主,对方不同意过户。经社区多次调解,无果。无奈之下,陈先生将对方告上法庭。

庭审中,原房主对于与陈先生之间签订购房协议的事实无异议。因此,法院对于双方签订的《购房协议》的合法有效性予以认定。于是,法院判决卖家协助陈先生将登记在卖家名下的房屋办理产权过户登记手续至其名下。

提醒:买二手房 要留意夫妻共有财产

现在二手房市场非常活跃,由此产生的纠纷也比较多,常见的有卖方反悔等情况,特别是夫妻共同拥有的房产。

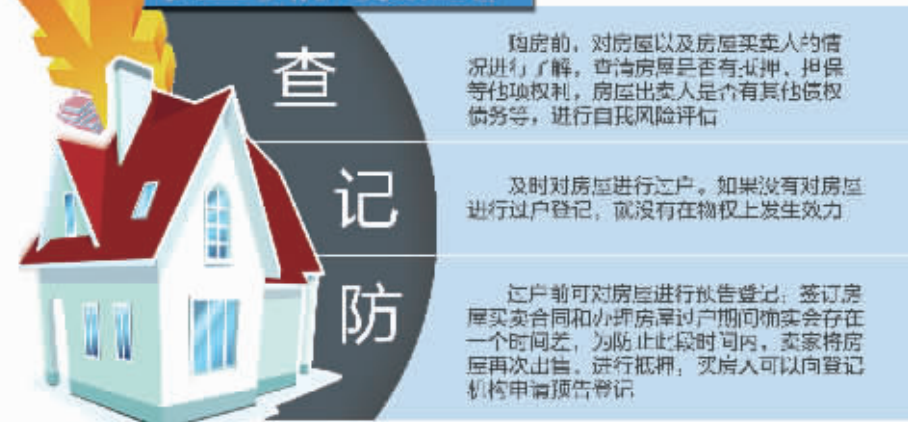
交房款、签合同,办完过户手续却从半路杀出个“程咬金”——卖房人的配偶露面,称该房屋是夫妻共同财产,没经过他(她)同意就出售。面对这种情况,该如何处理?

“购买二手房前应确认产权问题,如果是夫妻共同拥有的,一定要双方愿意再购买。”安全龙说,如果夫妻一方坚持自己不知情,将对方告上法庭,作为购买者很可能变成第三方卷入案件中。

安全龙认为,购置二手房最重要的是确认产权。比如说产权证上的房主与接洽的卖主是否是同一人;产权证上标明的面积与实际面积是否符合;此外,如果购买的是安置房,房产证和土地证未必能够到位,所以最好到房产局、国土资源局进行了解。

■记者 王智芳
通讯员 陈中伟 朱阿军

买二手房时要注意



■制图/陈琮元

相关链接

买二手房不及时过户,70余万房子遭查封

市民吴先生买房子因嫌麻烦一直不过户,结果卖家牵涉官司导致房子被查封,已买的房屋“鸡飞蛋打”。

2012年2月3日,吴先生以70多万元买了一套长沙市开福区的二手房。“2012年1月11日起该房屋的剩余按揭贷款17万多元都由我负责按时向银行偿还。”吴先生说,签订合同后他分期共向房主支付了47.7万元,同时以房主的名

义向银行按期偿还了该房屋的原按揭贷款5万多元。

由于房屋的原按揭贷款没有还清,房子还抵押在银行,房产证就没有及时过户到吴先生名下。后来,原房主在向其他银行办理信用贷款时,又以该房为抵押申请了贷款。谁知,到期后他不能偿还贷款,银行起诉至法院,法院依法查封了房屋。吴先生这才意识到问题的严重性,便向法院提出异议,认为自己已经买了该房屋。

12月17日上午,三湘都市报记者从湘潭市岳塘区法院了解到,吴先生虽然支付部分或者全部价款并实际占有该财产,但尚未办理产权过户登记手续,驳回了他的诉求。负责此案的主审法官吕军锋说,买卖二手房要及时过户,切莫因小失大,“吴先生可以向卖家要回已经给付的房款并要求其承担赔偿责任。”

■记者 王智芳
通讯员 吕军锋 朱莎

丹心医百病 服务暖万家

——写在邵阳医专附属医院建院30周年之际

12月18日,邵阳医专附属医院迎来了自己的30岁生日。步入而立之年的邵阳医专附属医院经过三十年的努力拼搏,其管理实力、技术能力和服务水平实现了飞跃发展。

邵阳是一座拥有2500多年历史的古城,在这片古老的土地上,悠久的年轮传颂出不少倾心生命、惠济众生的杏林佳话。邵阳医专附属医院也是佳话的创造者、传颂者之一。他傲然挺立,奇

自美,义无反顾地承担起800万邵阳人民的疾病防治使命,这是责任,是使命,更是担当,因此铸就了邵阳医专附属医院的成功和辉煌。

■通讯员 周光生 彭莹 记者 陆益平 陈志强

大医精成 惠泽苍生

30年来,医院坚持公益性,落实医改政策,注重社会效益。医院在历年全市疫情防控、抗洪抢险、大型急救、“非典”和禽流感防治等重大突发公共卫生事件中始终发挥着主力军作用。医院积极完成政府指令性任务,认真落实对口支援整体帮扶工作;优化就医流程,实行无假日医院,深入“开展三好一满意”活动,落实便民惠民措施;加强临床路径和单病种管理,控制医疗成本,提高患者满意度;积极开展健康教育宣传和义诊活动,普及防病治病知识,切实维护人民群众的健康利益。

存鹰之心于高远,取鹰之志而凌云!面对新的历史机遇和挑战,面对新的使命和责任,邵阳医专附属医院将以建院三十周年为新的起点,以科学发展观为指导,紧紧围绕创建三级甲等综合医院这一宏伟目标,全面推进医院改革与发展,特别是在医院管理、人才培养、学科建设、信息化建设、科技创新等方面狠下功夫,发展模式由规模型向内涵型转变,管理由粗放式向精细化转变,练好内功,追求卓越,将医院打造成为省内知名的湘西南现代化的三级甲等综合医院,为邵阳市医疗卫生事业的发展 and 人民的生命健康做出新的更大的贡献!

科技强医 特色发展

1984年医院建院时只设置内科、外科两个科室。30年来,医院把学科建设作为推动医院全面发展的重要途径和提升医院核心竞争力的重要举措,将“院有重点、科有特色、人有专长”作为学科建设的目标。目前,全院共有27个临床科室,12个医技科室,其中甲状腺专科为省级重点专科,骨科、肾内科、口腔科、护理为市级重点专科,拥有一流的层流净化手术室、血液净化中心、消化内镜诊疗中心、口腔医疗中心、健康管理中心、消毒供应中心。医院能开展无疤痕全腔镜下甲状腺手术、人工髋关节置换术、外周血管介入、神经血管介入、输尿管肾盂软镜取石术、三叉神经微血管减压术、巨脾、腹膜后巨大肿瘤切除术等大型高难度手术。

三十年风雨沧桑,三十年奋发进取,邵阳医专附属医院赢得了社会各界的积极评价。先后获得“全国百佳人民满意示范医院”、“湖南省医疗执业、护士执业先进单位”、“湖南省消费者信得过单位”等多项荣誉。



开拓进取的医院领导班子

夯实基础 设备先进

建院之初,医院设备简陋,医疗条件差,技术水平低。30年来,医院狠抓医疗质量,推进全面医疗质量管理,保障患者安全。

医院完善了医疗质量与安全管理组织架构,建立了“医疗质量与患者安全管理”等十大管理委员会,健全了医疗质量管理体系,实行院、科两级管理;定期召开全院医疗

质量与安全持续改进专题会议,按照PDCA循环做到医疗质量与安全的持续改进。

同时,医院不断加大硬件投入,先后增添了16排螺旋CT、1.5T磁共振、大平板C型臂血管机、高档彩超、多功能数字化胃肠机等高档医疗设备,进一步提高了临床诊治能力和诊治水平,保障了医疗安全。

名医汇集 仁者丹心

医院发展,医生为本,医德为先。到目前为止,医院有在职职工共846人,其中卫生专业技术人员736人;在医疗队伍中,副高以上职称技术专家占17%,打造了一支医德高尚、医术精湛的教授专家队伍。

作为高等学校的直属附属医院,医院具有强烈的教学、科研意识,注重创新教学与科研的管理模式和运行机制,完善教学与科研管理制度,加大教学与科研经费投入,从而促进了医院教学和科研工作的快速发展。

医院积极打造“双师型”人才,承担了学校9个专业的临床课程教学任务,每年完成教学课时3万余学时;近三年来共发表论文209篇、主编教材11部、科研立项课题34项、科技成果10项。临床医学系被省教育厅授予“省级优秀教学团队”,临床医学专业学生参加湖南省第一届大学生实践技能竞赛荣获一等奖,2014年省卫计委、市卫生局将该院定为全国执业医师资格实践技能考试基地。