

房产证上加孩子名字 益处也有不利之处

律师给出规避风险之对策

很多家长在购置房产时,因各种原因会将未成年子女的名字加在房产证上,甚至直接将房产登记在未成年子女名下。在父母看来,“娃娃房”的好处很多,可以规避税费,提前为孩子准备婚前财产等。不过因买房添加子女名字遇到的种种困难和因此引起的纠纷也不少,那么在房产证上添加子女名字究竟有何好处,又有何风险呢? 在此笔者为大家解析。

黄先生与妻子林女士都是外地农村人,在城市奋斗多年后,买下了一套二手房。直到2016年7月份,黄先生夫妻才完成了贷款。由于手头还有些闲钱,两人打算再买一处酒店式公寓,看房后与卖房签订了买卖合同。林女士考虑到已经有一个三岁的儿子,与丈夫商量后一致决定将儿子的名字也写进契约。随后夫妻俩交了首付办理了产权证。但是在办理银行房贷时却被银行打了“回票”,原因正是房产证上3岁的儿子。由于儿子是未成年人,根据《未成年人保护法》有关规定,必须办理承诺保障未成年人权利的公证才能办理银行贷款,这让夫妻俩十分为难。

律师分析:当产权证上出现未成年人的名字后,往往会造成在办理商品房贷款和二手房贷款时,被银行要求办理承诺保障未成年人权利的公证书,才能放贷。而办理住房抵押贷款时,则对贷款用途有严格限制,有时还被拒贷。因此需要提醒的是,许多父母出于

对子女的爱护加上孩子的姓名,没有意识到这将给办理银行贷款带来很大的麻烦,使这房子买也不是,不买也不是,进退两难。所以,希望通过按揭贷款买房的家长一定要提前了解这方面的政策,以免带来麻烦。

房产登记在子女名下有何好处?

律师解答:1.规避税费。将房子直接登记在未成年子女名下,相比赠与、继承等既省钱又方便,能省下不少税费,不用担心将来会征收遗产税。2.规避家庭破产风险。有些家长从事商业经营活动,在经营良好时提前策划,以孩子名义购置房产,如果面临生意失败,资不抵债等风险时,还能给自己保留一部分资本。3.保护子女权益。夫妻之间产生矛盾时往往互不相让,谁也不愿在财产上吃亏,此时有些夫妻会共同出于对子女的爱护,协商将房产登记在子女名下。4.为孩子准备婚前财产。提前为孩子准备婚前财产,不用担心其婚后被配偶分割。

房产证上写子女名字有什么风险?

律师解答:1.父母不能随意处置房产。按照法律规定,房产证上如果有未成年子女的名字,父母不能



随意转让、抵押,父母只有在证明是为了子女的利益时,才能处置孩子名下的财产。子女长大成人后,父母想变卖、赠与、抵押房产,也只有在子女委托的情况下才有权处理。2.子女购买新房需遵守二套房政策。如果房产证上有子女名字,孩子成年后买婚房,可能面对二套房政策。3.如果夫妻关系破裂,而房产证上有子女的名字,房产归属往往容易引来纠纷。4.以后子女不尽赡养父母的义务时房子也不能被收回。父母出资购房,把房产登记在子女名下,就意味着父母把这套房赠与了子女,只有子女才对这套房子拥有所有权。5.房子可能被孩子配偶继承。

如何才能规避风险?

律师解答:一是可以作公证约定子女未成年时和父母共有的房产,在父母生前,权益属于父母所有。二是进行房产份额变更。直接到房产交易中心做房产份额变更,减少子女名下的房产份额,最少可变更为1%。三是从房产证上去名。

吕斌



小区业主乱停车,物业公司进行锁车,妥不妥?造成车辆损坏责任谁承担?相信这样的事很多小区都有发生,很多人也想知道答案。日前,绍兴市柯桥区人民法院通报了一起典型案例。

今年3月17日晚上,家住柯桥区柯岩某小区的业主宁女士回家后将车停在小区的绿化带上。晚上,物业人员巡视小区时发现宁女士违规停放的车辆,便在车上张贴了警告贴纸,同时将宁女士车子的左前轮锁了。

第二天上午9时左右,宁女士下楼开车,在没有留意到车子被锁的情况下,开动了车子,导致车辆前保险杠、左侧雾灯等零部件损坏,共花去修理费2.4万

业主乱停车物业对车上锁 车子启动时受损责任归谁

元。宁女士向物业索赔,遭到拒绝,遂将物业公司告上法院。

诉讼中,宁女士认为,自己车子受损完全是因为物业公司锁车造成的,理应得到赔偿。被告物业公司则辩称,公司锁宁女士的车是因为宁女士违规乱停,且已张贴警告贴纸,是宁女士自己疏忽才导致车辆受损。庭审中,双方对该纠纷各执一词,互不相让。

主审法官认为,公民的合法财产权依法受到保护。本案中,宁女士在物业公司对其车辆左前轮上锁的情况下,未发现锁车而启动车辆造成车辆损坏。我国《侵权责任法》第六条规定:“行为人因过错侵害他人民事权益,应当承担侵权责任”。第十九条规定:“侵害他人财产的,财产损失按照损失发生时的市场价格或者其他方式计算”。因此,物业公司理应对宁女士车辆的损失进行赔偿。

不过,原告宁女士并不是全无过错。法官认为,作为小区物业管理公司,被告对小区内的停车、绿化,既有管理职责,又有管理义务。宁女士将车停在绿化带上,显然影响了小区业主的公共利益,物业管理公

司对原告行为加以制止,也是其履行职责、对小区业主负责的表现,但锁车做法并不妥当。不过,从物业之前已在宁女士车辆上张贴违规警告贴纸,以及用醒目色彩的锁将车辆左前轮上锁的情况看,物业公司也尽到了一定的提示注意义务。根据《我国侵权责任法》第二十六条规定:“被侵权人对损害的发生也有过错的,可以减轻侵权人的责任”。

据此,法官认为,宁女士将车辆停于绿化带的行为,本身也存在一定过错。宁女士被锁的是左前轮,其在上车启动车辆前,应当注意车辆周边及车辆自身的状况。鉴于宁女士对车辆受损的发生存在过错,可以减轻物业业方的责任。最终,法院一审判决物业公司赔偿宁女士经济损失1.51万元。

对此,法律人士提醒,无论从民法、物权法还是相关规定来看,物业是服务部门,不是执法机关,物业与业主签订的是服务协议,因此,物业无权锁车或采取其他强制措施,对车辆上锁侵犯了业主的物权,如果对业主造成了损失,应该承担相应的赔偿责任。

钟伟 裴金红



婚外情调查合同为何无效

陈女士与某咨询公司签订了一份委托协议,约定由咨询公司于签订协议日起1个月内,为陈女士调查其丈夫婚外情的录音录像证据。双方还约定,陈女士于签约当日向咨询公司支付业务费5800元,待完成调查业务后再行支付2200元。签约后,陈女士依约支付了业务费,但咨询公司却未能如期向陈女士交付其丈夫婚外情的证据资料。一气之下,陈女士将咨询公司告上法庭,要求判令被告退还调查业务费。法院经审理认为,原、被告双方签订委托协议的目的是要求被告调查收集原告丈夫婚外情的证据,该合同有悖社会公允,损害社会公共利益,应认定为无效。法院遂判决被告于10日内退还原告5800元。

我国《民事诉讼法》规定,证据有下列八种:当事人的陈述、书证、物证、视听资料、电子证据、证人证言、鉴定意见、勘验笔录。可见,录音录像作为视听资料的一种形式,是八种诉讼证据之一。在诉讼实践中,要使视

听证据成为判决依据,必须同时具备三个条件:一是当事人出示的视听证据未被剪辑、剪辑或者伪造,前后连接紧密,内容未被篡改,具有客观真实性和连贯性。二是视听证据的取得必须符合法律规定。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第六十八条规定:“以侵害他人合法权益或者违反法律禁止性规定的方法取得的证据,不能作为认定案件事实的依据”。这就是说,如果录音录像证据的持有者采用了侵犯他人的隐私或者违反法律禁止性的规定,比如在其工作场所或者住所窃听方式取得的录音资料,就属于违反法律禁止性规定取得的证据,不能作为诉讼证据使用。三是对方未提出反驳或反驳理由不成立。

本案中,尽管原告与被告订立委托合同是基于保护自己合法婚姻,但具体到实际,被告如要圆满履行约定的调查义务,则必然要通过跟踪、盯梢甚至偷拍等手段,才能收集到婚外情证据。从这一个过程看,

青蓝金服

WWW.QLFIN.COM

国资平台

安全理财

温州报业传媒旗下理财平台

扫码注册

扫码理财

温州报业传媒集团