

最高法判例不支持“借名买房”

“司法对于此种(规避限购政策,通过投机性购房获取额外不当利益)行为如不加限制而任其泛滥,则无异于纵容不合理住房需求和投机性购房快速增长,鼓励不诚信的当事人通过规避国家政策红线获取不当利益,不但与司法维护社会诚信和公平正义的职责不符,而且势必导致国家房地产宏观调控政策落空,阻碍国家宏观经济政策落实,影响经济社会协调发展,损害社会公共利益和社会秩序。”日前,最高法在一则司法判例中对“借名买房”行为的相关表述引发广泛关注。

代持协议法律效力引争议

“借名买房”即通过代持方式购房的行为早已存在,因该行为引发司法纠纷的案例也不在少数。截至2018年12月,以“借名买房”为关键词在中国裁判文书网共计检索出

3170篇裁判文书,而截至2021年5月,相同检索条件检索出的裁判文书为10552篇,两年多的时间,相关案例增加了两倍有余。

多位律师表示,此前因规避限购政策“借名买房”签订的代持协议的具体效力在法律学界存在一定争议。有观点认为,限购政策并非法律和行政法规的效力性强制性规定,因此违反限购政策的“借名买房”协议有效;也有观点认为,规避限购政策的“借名买房”行为违反公序良俗,应认定为无效。而最高法在最近公布的案例中对规避限购政策的“借名买房”协议作了后一种判决。

房地产市场的“公序良俗”

北京京润律师事务所主任张志同指出,《民法典》出台后,对“公序良俗”原则愈加重视。上述判例中,相比一审与二审法院判定相关代持协议有

效的判决,最高法的判决更符合《民法典》的精神。

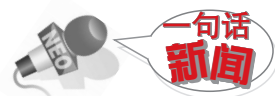
“限购政策要限制的是各种名目的炒房和投机性购房,如果投机者因为有能力有关系操作‘借名购房’而规避限购政策,真正受限的可能变成有购房需求却无法‘借名’的购房者,这显然有违社会公平和公序良俗。”张志同认为,落实“房住不炒”原则,就必须赋予它一个执行力,这个执行力落实到法律层面就是《民法典》中提及的公序良俗原则。

最高法判例指导意义深远

“现实中,‘借名买房’者其实对相关风险有一定的认识,因此一般都会避免此类行为。但限购政策限制下,有些人在巨大利益诱导下往往铤而走险。”广东润鹏律师事务所高级合伙人张磊称,在最高法发布上述判例后,这些“铤而走险”的人无疑将面临更大的风险。

据分析,按照最高法的判决精神,因规避限购政策“借名买房”而签订的代持协议是违反公序良俗的,因而也是无效的。在此情况下,出名人面临债务纠纷时,“借名买房”人就无法享有排除相关房产被强制执行执行的民事权益,相关房产很可能会被强制执行。借名人仅能通过相关证据向出名人追要自身支付的购房款,但此时出名人刚因债务纠纷被执行,还有财产偿还借名人的概率就不大了,因此借名人很可能会“钱房两空”。

除了警示房地产市场的投机客外,多位律师还指出,最高法在上述判例中的相关判决对此后相似案件的司法判决有着很强的指导意义。“我国虽不是判例法国家,但按照最高法确立的类案同判原则,相关案例对今后类似案例的判决还是有着很强的指导意义。”张志同说。(摘编自《21世纪经济报道》)



●6月7日,职业教育法修订草案提请十三届全国人大常委会第二十九次会议审议。值得注意的是,修订草案明确了职业教育的定位,规定职业教育与普通教育是不同的教育类型,具有同等重要地位;鼓励有条件的企业根据自身生产经营需求,利用资本、技术要素,单独举办或者联合举办职业学校、职业培训机构。(摘编自《法制日报》)

●北京市人社局日前发布《北京市深化工艺美术专业人员职称制度改革实施办法》,其中优化了工艺美术职称专业目录,打通了正高级职称层级,增设了正高级工艺美术师职称,首次将京剧脸谱、风筝、毛猴等民间工艺纳入职称评价范围。(摘编自《北京日报》)

●国务院办公厅日前印发《关于推动公立医院高质量发展的意见》,其中明确,将深化医保支付方式改革。推行以按病种付费为主的多元复合式医保支付方式,开展按疾病诊断相关分组付费国家试点,开展区域点数法总额预算和按病种分值付费试点,探索按床日付费、门诊按人头付费。探索对紧密型医疗联合体实行总额付费。科学制定医保总额预算,合理确定、动态调整按病种、按床日、按人头等的付费标准。(摘编自《经济参考报》)

国际速读

文件证实东条英机等7名甲级战犯骨灰去向

日本大学生工学部专职讲师高泽弘明发现,在美国国家档案和记录管理局所藏文件中记载,二战结束后在东京审判中被判死刑的东条英机、广田毅毅等7名甲级战犯的骨灰最终被撒入太平洋。报道说,这份文件由战后司令部设在日本横滨市的美国陆军第八军编写。这7名甲级战犯骨灰的处理方式此前并不明确。(摘编自《羊城晚报》)

韩国国防部成立工作组

改进军队防性侵体系 韩联社近日报道,韩国国防部将成立一个工作组,以审视军方如何处置军中性侵行为,从而改善军中防性侵体系。此前,韩国空军第20战斗飞行团士官李某3月举报中士张某性侵,李某5月22日被发现在宿舍死亡,疑似自尽。该案件在韩国军政两界引发震动。空军参谋总长李成龙4日因这一事件引咎辞职。(摘编自《现代快报》)

高值医用耗材国家集采将扩围

近日,国家医保局联合国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、国家卫生健康委、市场监管总局、国家药监局、中央军委后勤保障部印发《关于开展国家组织高值医用耗材集中带量采购和指导使用的指导意见》(下称《指导意见》),明确将逐步扩大覆盖范围,促进高值医用耗材价格回归合理水平,减轻患者负担。

在今年开展的首批高值医用耗材集中招标采购中,中

选的冠脉支架产品价格由1.3万元/只,降价到700元/只,平均降幅达93%。此次《指导意见》明确指出,按照国家组织、联盟采购、平台操作的总体思路,由国家拟定基本政策和要求,组织各地区形成联盟,以公立医疗机构为执行主体,开展国家组织高值医用耗材集中带量采购,探索完善集采政策,逐步扩大覆盖范围。意见还要求,医疗机构应优先采购集中采购中选产品,制定优先使用

中选产品的院内诊疗路径,并按采购合同完成约定采购量。

实际上,地方按照国家“应采尽采”的方针,已经在试水扩大范围。5月26日,“福建省第二批医用耗材集中带量采购拟中选结果的通知”挂出,本次带量采购的品种为心脏双腔起搏器、冠脉扩张球囊、单焦点人工晶状体、一次性使用套管穿刺器、吻合器、硬脑(脊)补片、腹股沟疝补片等7类医用耗材。(摘编自《人民日报》)

司法拍卖游戏牌引网友围观

近日,一张名为“青眼白龙”的游戏牌出现在司法拍卖平台,起拍价仅80元。有网友指出,该游戏牌如果是真品,则是日本动漫《游戏王》方面此前发售的全球限量500张中的一张,系黄金打造,发售时的售价超过1万元人民币,现在市价则在20万元以上。目前,有超过13000人报名参加此次拍卖。

法院执行裁定书显示,与该游戏牌一同作为拍卖标的

物的还有镀金镶钻游戏手柄、限量款游戏机等大量珍贵游戏装备。这些财产原属于今年27岁的男子张某杰。

一名参与了张某杰相关案件审理的知情人士称,张某杰曾在安徽滁州负责存量房贷资金托管工作,总共贪污了将近7000万元,当地法院于去年11月判处张某杰无期徒刑,没收个人全部财产。据知情人士证实的该案件起诉书显示,

张某杰从21岁时开始,利用填写托管协议、开具资金托管凭证和收取买房托管资金等职务便利,采取收取托管资金不入账,直接将钱款据为己有;伪造收款事实,利用单位账户中公款支付其个人买房费用、虚构买房事实骗取单位公款等方式,多次贪污存量房贷托管资金。经审计查明,张某杰共计侵吞6993.25万元人民币。(摘编自《北京青年报》)

数字中国

192起

7日提请十三届全国人大常委会第二十九次会议审议的《国务院关于2020年度中央预算执行和其他财政收支的审计工作报告》披露,2020年5月以来,审计共发现并移送重大问题线索192起,涉及金额1430多亿元、人数1160多人。

坚持看报的人,像绅士一样优雅

有人说:这年头,谁还看报,都玩手机去了这话其实很偏颇。快时代,更应倡导慢生活慢一些,灵魂才能跟上脚步读书看报是慢阅读,细细品味,入脑入心快乐老人报的200万读者,就是一群沉得住气的人从容、优雅得像伦敦地铁上的绅士向你们致敬!

最浪漫的事就是和你一起看报



快乐老人报全年定价138元

邮发代号:41-178 全年100期 每周一、周四出版



订阅方式

中国邮政订阅热线:11185

中国邮政订阅网(bk.11185.cn)

微信订阅:扫描左边二维码

报社咨询热线:0731-88906498