



# 借名购房人如何保护自己的利益

**案例:**金某与朱某系亲戚关系。2006年,朱某获得安置房屋,于2009年4月交清了所有相关款项,于2009年9月办理了产权登记,产权证上权利人登记为朱某。金某于2009年4月取得了该安置房屋的钥匙,后居住使用并于2016年6月出租收益。随后,金某向法院提起诉讼,称其为实际所有权人,系争房屋系当时因朱某无力购买,便主动要求金某购买。金某全额出资购买了涉案房屋,因当时该房按政策只能登记在朱某名下,五年内不得转让出租,但房产证及其他一切购房资料均在金某处。待到可过户时,朱某以各种借口拖延办理过户手续。金某遂请求法院确认房屋所有权归其所有,朱某协助其办理房屋不动产过户手续。

**律师观点:**借名买房是指实际购房者因不具备购房资格或其他原因借用他人名义购房,由被借名人对外签署房屋买卖合同并将房屋所有权登记在被借名人名下,而购房款由借名人实际支付的行为。一方面,实际购房者应当及时保留证据,包括书面协议、房屋实际占有使用人以及相关权证资料的保管人均属借名人的证据,以证明其与被借名人之间就房屋所有权归属存在真实的约定。另一方面,因借名购房协议仅在实际购房者与被借名人之间内部有效,不具有对外的物权公示效力,借名人无权以借名协议直接确认房屋权属,故实际购房者在起诉时应注意诉讼请求的选择,不宜提起要求确认房屋所有权的物权确认之诉,而应提起要求被借名

人转移所有权权属登记的债权给付之诉。若存在限购因素等无法过户的情形,则可提出将房屋另行出售对房价款进行分割的诉讼请求。

金某与朱某之间关于房屋所有权归属的约定,若不存在违反法律、行政法规强制性规定或恶意串通等无效情形,则金某与朱某之间的借名协议合法成立,但仅对协议当事人产生拘束力。当事人间有

(家门口律师王小小)

## 中小学生寒假安全 10条重要提示

自2021年1月23日起,本市中小学开始放寒假,2月21日寒假结束,2月22日开学。10条寒假安全提示如下:

**1.加强疫情防控。**不去疫情中高风险地区旅行。乘坐公共交通时要佩戴口罩,外出回家先洗手。

**2.遵守交通法规。**12周岁以下学生不骑自行车或共享单车;12周岁以上学生骑自行车或16周岁以上学生骑电动自行车时应佩戴安全头盔。12周岁以下学生不得坐副驾驶座位。

**3.注意居家安全。**不在飘窗或阳台上玩耍,不往窗外抛物。不使用“三无”电器,不用湿手触摸电源开关和电器。

**4.注重自我保护。**不去未成年人不适宜进入的营业场所。不擅自进入轨道区间、在建工地、高压电线附近等危险区域。

**5.安全文明上网。**增强安全自护意识,严格控制上网时间。

**6.遵守公共秩序。**乘自动扶梯抓好扶手,上下楼梯不拥挤不嬉闹,遇到人流拥挤要镇定,注意躲避,避免摔跤,不逆流行走。遇突发事件不惊慌,听从现场指挥或沿安全通道有序撤离。

**7.防范溺水事件。**不在河边区域玩耍,不捡拾掉入河道的物品。发现落水者,立即寻求成人帮助。

**8.遵守烟花爆竹燃放规定。**不在外环线以内及外环线以外禁放区域燃放烟花爆竹。

**9.理性参加培训活动。**建议学生不参加线下培训班。

**10.学会情绪管理。**多与父母、朋友沟通,多与积极乐观的朋友交往。

(市教委)

## 南码头社区 警情通报 2020年12月份

本月辖区共接报110警情1182起,环比1188起,减少0.51%,同比1057起,增长11.83%。其中报警类警情172起,环比188起,减少8.51%,同比216起,减少20.37%;盗窃类警情18起,环比20起,减少10%,同比34起,减少47.06%;诈骗类警情18起,环比24起,减少25%,同比26起,减少30.77%;侵犯人身权利类警情72起,环比78起,减少7.69%,同比70起,增长2.86%。

**本月案发情况分析:**辖区共接报电信网络诈骗既遂案件6起,总计被骗14.45万,同比上月6起持平,损失金额同比上月6.87万增长110%。分别为网上交友(1起)、网络贷款(1起)、网上博彩(1起)、网上刷单(2起)、网上购物(1起)。在此,警方提醒市民切勿轻信网络广告,不要参与网络贷款、网上博彩、网上购物、网上刷单、网上交友,重点对“网络贷款类”、“网络购物类”、“兼职刷单类”3类重点电信网络诈骗案件进行防范。

(南码头路派出所)

## 年满65周岁可以申请老年综合津贴

### 一、申请条件

具有上海户籍且年满65周岁的老年人可以申请老年综合津贴。即将年满65周岁的老年人可以提前一个月申请。

本人申请:带好身份证件及复印件,现场填写《上海市敬老卡(老年综合津贴)申请登记表》。

代为申请:带好申请人的身份证件及复印件、监护人或代理人的身份证件及复印件,现场



敬老小贴士

填写《上海市敬老卡(老年综合津贴)申请登记表》。

### 二、津贴标准

按照年龄段共分为五档:65-69周岁,每人75元/月;70-79周岁,每人150元/月;80-89周岁,每人180元/月;90-99周岁,每人350元/月;100周岁及以上,每人600元/月。津贴发放标准随着老年人年龄增长自动调整,无需重新申请。

### 三、津贴发放

津贴按季度发放,

于每季度的第一个月(即1月、4月、7月、10月)的15日,将当季度津贴存入老年人的敬老卡内。津贴设有2年的追溯期。老年人自符合条件之月起2年内提出申请的,从符合条件之月起补发津贴,逾期2年提出申请的,从申请当月的前一个月起补发2年的津贴。补发的津贴不计利息。

申请地点:社区事务受理服务中心(南码头路400号)

咨询电话:50396125  
(为老服务中心)

## 八旬老人“投资”失败为何却大呼庆幸

近日,年过八旬的张阿姨来到杨浦分局某派出所报警称,自己银行卡里的存款突然少了20万,而自己一直在家,银行卡也一直未用。那么,到底是谁转走了20万呢?

接报后,民警带着张阿姨来到银行查询,发现这笔钱是通过支付软件转账,共转了四笔各5万元。令人意外的是,转走

这20万的支付软件账户,竟正是张阿姨自己的。民警还发现,这20万还在张阿姨的支付账户里。

在民警的询问下,张阿姨回忆起曾在社交软件上加入一个名叫“前沿投资学院”的聊天群。群里一位“投资老师”教张阿姨投资数字货币,声称只需一个月便能使投资金额翻番。张阿姨在“投

资老师”的指导下开通了网上银行。由于张阿姨年事已高,在开通网上银行的过程中,根据“投资老师”的引导,竟把银行账号、密码,甚至验证码,都给了对方,还安装了手机支付软件。万幸的是,最近几次验证码,张阿姨都输入有误,才使得这20万未被转出。

为了证明这是一场骗局,民警通过张阿姨的

手机联系上了“投资老师”并告知对方自己的身份,果不其然,对方不再回复消息,张阿姨如梦初醒。

警方提醒:投资者应对超高收益的投资保持戒心,不要被高收益迷惑双眼,切勿相信只挣不赔的“买卖”,避免落入网络投资理财诈骗陷阱。

(平安办)



防范微课堂