

# 未成年人名下的房产如何交易



资料图片

□本报记者 焦曙光

新华区的赵先生常年经商,在儿子年龄还很小的时候就给儿子购买了一套房产,并登记在了儿子的名下。现在随着儿子逐渐长大,自己生意也越做越大,感觉以前给儿子购买的房产有点小,一直想把儿子名下的房产换成一套更大的,这样也方便自己年老后随儿子一起生活。但因为儿子还是未成年人,不知道父母能不能出售儿子名下的房产,如果能,该如何交易?

带着赵先生的疑问,记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师认真听取了赵先生的疑问后解答道:

赵先生在符合法律规定的情况下可以出售儿子名下的房产,根据我国《民法通则》第十八条规定:“监护人应当履行监护职责,保护被监护人的人身、财产及其他合法权益,除为被监护人的利益外,不得处理被监护人的财产。监护人不履行监护职责或者侵害被监护人的合法权益的,应当承担民事责任;给被监护人造成财产损失的应当赔偿损失。”最高人民法院关于贯彻执行《民法通则》若干问题的意见

第十条规定:“监护人的监护职责包括:保护被监护人的身体健康,照顾被监护人的生活,管理和保护被监护人的财产,代理被监护人进行民事活动。”

根据以上规定,只有符合为了未成年人的利益的情形,监护人才有权处理未成年人的财产,否则,监护人不得处理被监护人的财产。对于“为被监护人的利益”的情形,我国法律目前还未见有明确规定。但根据司法实践,以下情形可以视为“为被监护人的利益”:

- 1.作为监护人的父母为了未成年人的教育,比如支付学费等,需要处理未成年人房产的。
- 2.作为监护人的父母为了未成年人的健康,比如治病等,需要处理未成年人房产的。
- 3.根据《侵权责任法》第三十二条第二款:“有财产的无民事行为能力人、限制民事行为能力人造成他人损害的,从本人财产中支付赔偿费用。”作为监护人的父母为未成年人支付侵权赔偿款,需要处理未成年人房产的。
- 4.未成年人的房产遇合法拆迁,作为监护人的父母在不放弃房

屋拆迁补偿权利的情况下与拆迁部门签订《房屋拆迁补偿协议》,而处理未成年人房产的。

5.作为监护人的父母需要出售旧房来为未成年人购买新房改善居住条件时,且购买的新房价值等于或大于旧房的价值而处理未成年人房产的。

赵先生出售儿子名下的房产属于为了改善未成年人的居住条件,且是为了未成年人的利益,因此符合法律规定的条件。

同时马律师还表示,赵先生在出售儿子名下的房产时还应遵循以下原则:根据我国法律规定,未成年人可以接受奖励、赠与、报酬及实施与其年龄、智力相适应的民事行为,其他重大民事行为则应当由其监护人代理,或征得监护人的同意。未成年人的监护人为了未成年人的利益,可以处理未成年人的财产。《房屋登记办法》第十四条规定:“未成年人的房屋,应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请未成年人房屋登记的,应当提交证明监护人身份的材料;因处分未成年人房屋申请登记的,还应当提供为未成年人利益的书面保证。”

赵先生儿子名下的房产买卖具体程序如下:赵先生出售儿子名下的房产,除了应当按照正常的房屋交易登记程序提交资料外,还必须遵循出售未成年人名下房产的特别规定,即监护人只能是为了未成年人的利益才能出售其房产,且必须提供监护人签名的保证书,证明赵先生具有唯一监护人的资格。

为了未成年人的利益而出售登记在其名下的房产所需提交的材料包括但不限于:证明监护人身份的材料,包括证明未成年人与监护人关系的户口簿或监护公证书、司法部门及有关权力部门指定监护人的文件。户口所在地的民政部门(或居民委员会、村民委员会、监护人工作的机关事业单位)出具的监护人出售房产是为了未成年人利益的证明。经公证的监护人书面保证书,监护人保证其具有监护人资格和出售被监护人的房产是为了被监护人的利益,并愿承担法律责任的证明。

## 买房能砍价吗? 报名参加“报社买房砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯 买房能砍价吗?答案是肯定的。砍价是一门大学问,大到买车买房,小到日常买菜,都要讨价还价一番。房子是商品,是商品就有价格,能不能成交,就要看买房者和置业顾问能否在价格上达成一致。但是为什么很少有人能“砍”下房价呢?近日,不少市民打来电话,讲述买房的困惑。

针对很多市民感觉买房砍价难的问题,“报社买房砍价团”工作人员也咨询了专业人士。据透露,一方面,开发房屋因素成本的不断提高,开发商的利润越来越低,如果价格下来,肯定影响利润;另一方面,买卖双方是内行与外行之间的较量。购房者只能算是业余爱好者,所以,如果想以心理价位买到合适的房子,就需要仔细研究置业顾问的心理,顺利砍低房价获得实惠。比如,一些楼盘开盘前会推出比较大的优惠,在和置业顾问沟通的时候,学会“摆谱”隐藏对房子的好感,也可多多试探一下他们的优惠底线。当然,最重要的是可以参加“报社买房砍价团”,参团的人越多,能争取的优惠也就越多。而且,参加“报社买房砍价团”,将有机会获得更多额外优惠。

据介绍,为了让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的买房优惠,只要您拨打电话报名,工作人员会登记上您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“报社买房砍价团”帮您砍价,争取到买房的最大优惠。

据了解,平顶山日报传媒集团将集合平顶山市所有报名买房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,“不买贵的,只买对的”,只要您有买房需求,只需一个电话就能搞定全程。全市各区域楼盘任您挑选,“报社买房砍价团”栏目除了帮您挑选到合适的房子,还为您争取到大幅的优惠和额外折扣。

您还等什么?快来报名参加“报社买房砍价团”吧!报名热线:18937564567、13938658829。

## 买房遇烦恼 欢迎来吐槽

□记者 焦曙光

买房遭遇合同欺诈、交房碰到面积缩水、小区物业管理混乱……买房前、买房后您都可能遭遇各种烦心事。本版“楼市大家说”栏目,为买房者提供一个诉说烦恼、帮助

维权的平台。

购房,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此,

买房子,是需要带着“放大镜”去挑选的。

本栏目的宗旨是,为买房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和买房者搭建一座沟通的桥梁,化解误

会、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

**楼市大家说**  
咨询电话:0375-7391333

平顶山日报传媒集团广告招商

# 共赢未来

全媒体整合营销专家

◆媒体支持

- 平顶山日报 •平顶山晚报 •平顶山新闻网 •平顶山传媒客户端 •平顶山手机报
- 平顶山微报 •掌上鹰城 •平顶山日报党报报阅报栏

◆广告投放热线:

房地产、阅报栏 0375-7391333; 广告部 0375-4963338; 新媒体 0375-4973581