户口问题,在二手房买卖中经常会遇到,而买卖双方又极容易忽略。在买卖合同中,因为对户口迁出的约定缺乏足够的重视,房屋交易结束后,会存在卖方怠于或不愿迁移户口的风险。而且,一旦入手有此“瑕疵”的房屋,再次转手时就会非常困难。那应如何避免这类问题的出现呢?最近,房山法院法官结合案件对此类问题进行了解读。

法官支招 买来的房子有他人户口怎么办? 购买二手房如何防范户口纠纷

□本报记者 李婧 通讯员 臧小龙

出售房屋不迁户 前房主被判违约

2018年12月1日，在中介公司的主持下，钱某与赵某签订了《北京存量房屋居间合同》，约定赵某将其位于北京房山某小区房产卖与钱某。

因赵某该处房屋另有孙某和李某落户于此，二人在买卖合同中对户口迁出问题做出了明确约定：“出卖人应当在该房屋所有权转移之日三十日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如因出卖人自身原因未如期将与本房屋相关的户口迁出，应当向买受人支付一万元违约金。逾期七日未迁出的，自期限届满之次日起，出卖人应当按日计算向买受人支付全部已付房款万分之四的违约金。”

合同签订后，钱某支付了房款，并与赵某办理了房屋过户手续。房子是住上了，但是孙某和李某的户口至今也没有迁出，给钱某的生活造成了诸多影响，协商未果之下，钱某将赵某起诉到法院，要求赵某按照约定支付违约金。

赵某在诉讼中表示，户口迁移应当由户籍部门管理，不应该由法院处理，户籍部门不给办理他也没办法，错不在他，不同意钱某赔偿违约金的诉求。

不迁户口 给房屋居住使用造成影响

法院审理后，认为赵某确存在违约情形，判决赵某承担相应的违约责任。

合同是确立双方当事人权利义务关系的协议，经合法成立的合同具有法律约束力。钱某与赵某在《北京市存量房屋居间合同》中已经约定赵某限期到房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续，并约定了违约责任。赵某应当履行而未履行合同义务，未将原有户口迁出，对钱某居住和使用造成了一定影响。赵某应当依据合同约定承担违约责任。

另外，依照《中华人民共和国合同法》第一百一十三条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿数额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

法官提醒:

购买房屋如何避免“迁不走”的户口

那么，如何在二手房买卖中规避上述风险呢？法官给出以下五点提示：

购买二手房时要提升防护意识，查明所购买房屋的户口情况。房屋买卖不同于一般商品买卖，在房屋选择、合同签订、产权变更等方面都应保持理性。在选购二手房时，务必查明房屋的户籍情况，以防后续给自己带来不必要的麻烦。应综合考虑后，再决定是否购买。

合同中要明确约定户口迁移条款并明确违约责任，否则法院将不予受理。在购买二手房时，如果存在户口迁出问题，若在合同中不写明相应条款，一旦就户口迁出诉至法院，法院往往会以“不属于民事案件受理范围”为由驳回起诉。户籍问题由公安机关管辖，非因申请，往往不予处理。这就给买房人带来难题。只有在合同中对户口迁出条款作出明确约定，基于违约责任，法院才能予以解决，但也仅限于承担违约责任的部分。

在合同中约定相应条款，迫使卖房人主动迁移户口。买房人在购买房屋时，可在合同中约定待对方将户口迁出后再给付部分尾款，或者约定卖房人在一定时间内不迁出户口，买房人有权解除合同。卖房人权衡利弊，在迁出户口的损失更小时，自然积极办理相关手续，买房人也可以由此实现户口迁出的目的。

卖房人要严格按照合同约定履行户口迁出义务，否则会造成不必要的利益损失。在此类案件中，有的卖房人对户口迁移条款没有足够的重视，导致没有及时按约定迁移户口，买房人一旦诉至法院，卖房人很可能会因此而支付违约金。所以卖房人也要提高法律意识，诚信买卖，积极履行合同约定，以免给自己造成不必要的损失。

如果合同中约定的违约金过高或者过低，法院可以以实际损失为基础适当进行调整。违约金具有“补偿为主、惩罚为辅”的性质，违约造成的损失是衡量违约责任是否合理的标准。买方在主张过高的违约责任时，应当就违约造成的损失提供充足的证据。

■健康提示

夏季小甜果 抗癌润肺又开胃

枇杷因其果肉细腻，风味独特，深受人们喜爱。枇杷的健康营养价值特别高，除了具有润肺止咳的能力外，还可以有效预防癌症的发生。

枇杷全身都是宝

枇杷是中国土生土长的一种植物，它全身都是宝，可入药，是中医理论“药食同源”讲究中最重清肺降气的一味。

果：有润肺止咳、止渴和胃、利尿清热等功效；叶：具有清肺、降气、化痰功能；花：具有一定的止咳下气、润肺、清热解毒、缓解便秘的功效；核：具有治疝气，消水肿的功效。

食用枇杷小贴士

挑选：应注意表皮没有皱褶、光滑，且没有褐色疤痕者为佳。外皮一般为淡黄色，也有接近橘红色的，通常颜色越深且均匀的，代表果实成熟度足够，口感和风味当然也越好。

保存：买回后建议放在室温通风处保存即可，如果放进冰箱冷藏容易变黑，通常3天内吃完为佳。

食用：枇杷最好现吃现剥，因为果肉接触空气后很容易氧化变色。剥枇杷皮时应该把枇杷倒过来，从底部比较圆的地方朝蒂头方向会比较好剥。

禁忌：枇杷属于助于消化的食物，有腹泻拉肚子症状的人千万不要吃枇杷，不然会加重病情。 （杜晶）

孕期如何补碘?

教准妈妈们几个小窍门

孕妇更容易缺碘

碘是每个人都必需的微量元素，为什么要特别强调孕妇需要补碘呢?由于怀孕的生理变化,孕妇对碘的需求量高于正常成人,原因主要包括以下几个部分:

在怀孕前半期，支持胎儿脑神经发育的甲状腺激素主要来自母亲，母体的碘要通过胎盘转运一部分给宫内的宝宝，用于宝宝的生长发育。

此外，孕晚期母体血容量增加,稀释碘浓度,同时肾血流量增加，肾小管滤过率和肾脏碘清除率均有所提高，导致碘随尿液排出增多。

由于上述妊娠期特殊的生理变化，故导致孕妇对碘的需求增高。为了保证母体和胎儿的需要，孕妇更应重视碘的充分摄入。

孕妇应该如何补碘?

由于大多数食物碘含量较低，常用的补碘方法以食盐加碘为主，食盐补碘能够保证碘的规律摄入,是最简单、实用、经济的补碘方法。研究显示,尽早补碘对改善母婴健康效果显著，因此备孕阶段和怀孕后应选用碘盐，并适当摄入含碘丰富的海产食物，如海带、紫菜等。我国的居民膳食指南推荐孕妇碘的摄入量从非孕时的120微克/天增加到230微克/天。

我们每天正常饮食摄入6克碘盐即可摄入碘约120微克,因此，每天还需要补碘110微克，每周摄入富含碘的海产品1-2次即可满足，如100克鲜海带或2.5克紫菜干或30克贝类或40克海鱼即可获得110微克碘。 （张倩怡）

·广告·

本报刊登热线 13699137322