

像凤间健这样，因为买到有弊端的房子而陷入纠纷的华人已不再是凤毛麟角。据社会学学者对在日华人社会的调查研究发现，20世纪80年代后进入日本的新华人一代，已有相当一部分在日本落地生根。他们工作稳定，收入稳定，成为日本主流社会的一员。这时拥有一个象征着“家”的房子就成了很多人首先要实现的“梦想”。可以说买房已成了近年来在日华人社会中暗暗涌起一股消费热潮。房子既是人们平稳、安逸生活的框架，又是华人传统的立业成家的实物载体。但房子不同于其它商品，有人形容为“一生中最大的商品”，“倾一生心血买房”，以房子在人们生活中的分量和昂贵的价值，怎么说都不为过。因而买到了不称心的房子，买到了问题房，对人们的生活和心理的打击也就尤为沉重。而华人身处异域，在对很多房产交易知识、行业规则并不清楚的情况下，纠纷也就更容易找上门来。近年来伴随着华人买房建房热，买房建房纠纷也不断显露，为此本报特别介绍几位华人买房纠纷的典型事例，供读者借鉴。

由于丰田公司是有名的大公司，实力雄厚，聘请有名的律师为其代理辩护，因而有律师认为风间先生打的是一场不可能胜诉的官司，不愿为其代理。为此风间健决定自己打这场官司。他查阅了大量的有关案例和法律书籍，到市役所跑相关鉴定和查阅大量资料，证明丰田伪造的契约是非法的，并把伪契约寄到丰田神户公司的会长、社长家中，风间表示，我就是要让他们自己看看，这是不是伪造的契约，能不能有效。然而结果被律师不幸而言中，法官判定风间健败诉，于是风间健又上诉高等裁判所，再败再诉。2005年又上诉到最高裁，而这期间，2004年丰田神户株式会社宣布倒产。风间健又把丰田神户株式会社的担保人丰田自动车株式会社告上法庭，要求其承担连带责任，赔偿500万日元。然而2005年2月3日最高裁判所以不符合上诉规定为由，驳回了风间健的上诉，而风间拿着丰田公司伪造的契约去刑事告发时，又被告知已过了5年有效期，不再受理。

风间表示，经过这5年的打官司经历，他已明白个人和大公司打官司的难度。他的教训就是盲目轻信了有名气的公司，以为是大公司就不会乱来，为此他希望华人吸取他的教训，在买房建房时，千万慎重。

二、置业遭遇贷款歧视约

目前，在日本购置房产的华人，大部分是先付头金，剩余房款尚需向银行等金融机关贷款。但是在贷款过程中，不少华人却遭到歧视。家在千叶县的周女士就面临这样的困扰，虽然房子已经向银行贷款买上了，但却为房子的名义人——即房屋所有权而大伤脑筋。

周女士目前在千叶县的稻毛看上一中古的公寓房，由于房子周围环境优美，房价1360万日元也比较合适，另外原房主十分爱惜室内设施，装修得十分舒适。周女士夫妇非常满意这套房子，于是决定买下。由于周女士的丈夫是日本人，而周女士持有的是日本人配偶签证，她担心买下房子后，会不会影响到房屋名义人的问题，因此她和丈夫商量共同拥有这套房子，并打算签署房屋名义人合同时，要同时写上夫妇二人的名字。

面对周女士的疑虑，该房屋的中介不动产商保证说，可以同时签上二人的名字，周女士的签证不会影响到银行贷款。不动产商指定的贷款银行是UFJ银行。结果周女士夫妇在付了头金100万日元后，与UFJ银行签订贷款合同及办理房屋名义人时，UFJ银行却不同意周女士夫妇同时签上名义人，给出的理由是，周女士并没有永住签证，不符合条件，周女士认为100万头金是由自己账户支付的，而且不动产会社也保证过，周女士可以成为名义人，于是她向银行提出交涉，但仍被银行拒绝。

无奈之下，周女士咨询了司法书士和律师，被告知像她这种情况是可以和丈夫一起成为房屋共同的所有人，但是对于银行的做法，他们认为是歧视，但也没有办法，毕竟银行有自己的规定。目前，周女士正委托行政书士向法务省办理房屋名义人的补办手续，并为此多支付近10万日元的手续费。

据了解，在日本买房进行贷款时，可以有三个贷款途径，（1）可以向国家的住宅金融金库借款，但借款数目有上限，期限20年，前10年低利息，后10年利息是前10年的一倍。利息在签约时是已规定好的。（2）可向银行借款。根据银行的变动利息还款，最长贷款期限35年。（3）向年金的社会保险所也可以借一部分。另外，规定买房名义人还贷的最高年龄为：男性70岁，女性74岁。如果买新房的话，从贷款成立之日算到买房者还钱的最高年龄，如果不满35年，那么就会相应缩短还钱期限。而如果购买中古房的话，只能借银行的“变动利息”类的贷款。

许多在日华人夫妇在购买房子时，希望合写“房屋名义人”。但这在日本也是有条件的，特别是嫁给日本人的华人女性在购房时，要向司法书士咨询好关于房屋名义人的条件。

三、买到“偷工减料”房

日本的房子有一户建和公寓房等形式。一些华人在经济实力许可的前提下会选择购买宽敞带有院落的一户建，而在购买一些中小不动产商建造的一户建时，一些华人也遇到建筑质量问题和居室设计不合理的情况。由于是在搬入新居后才发现问题，所以购买了一户建的华人也只好接受现实。

家在横滨的刘女士就面临这样的问题。去年，刘女士全家取得永住签证之后，便开始考虑购房。由于一户建具有居住自由，可以停车，免交管理费和公益金，并带有土地的这些优点，相比公寓房，刘女士和丈夫倾向于购买一户建，于是他们购买了横滨市郊的一套一户建。该一户建的总价为5000万日元，刘女士支付了1000万的头金，办理好各种手续后，便高兴地搬进了心仪的新房内。但是，居住了一段时间后发现，房间的许多设计不尽合理，比如门厅的门灯开关位置不合适，浴室的一些设施也颇不让人满意。在同不动产商交涉后，不动产商派人修理了一些不合理的装修。

但对于刘女士来说，自己花钱买来的房子住得不称心，却让人心烦。虽然这些问题都是设计上的“小毛病”，但自己心仪的房子就像完美的瓷器上发现了瑕疵。刘女士找到一位从事一户建建造设计的朋友咨询，结果才得知，她的房子在设计上确实存在很多不合理的地方。这位朋友告诉她，由小不动产商建造的一户建多数存在偷工减料的问题，而且设计的图纸也不尽完善，这些都能降低房屋建造成本。而且一户建存在的缺陷，一般是发现不了的，只有居住一段时间后，才慢慢显露出来。刘女士听到朋友的介绍后，十分后悔没有及时了解购房的一些信息，特别是购买一户建时要注意的问题。刘女士对于自己的一户建，也只能先住着，等时机合适再卖出去。

据了解，目前稳定华人购买一户建的不在少数，但一户建的缺点除了大多由中小不动产商建造外，根据日本的住宅法律规定，由于一户建是由木头建造，还必须10年小修，20年大修，这些重新修理的费用十分昂贵，一般的价格单位都是以千万日元起价。

还有一位华人也购买了新建的一户建，但没住几年，发现房屋内部旧的速度较快，而且还容易在房间内发现虫子和蚂蚁，这让他十分头疼。

不少华人在购买公寓房时，也遇到质量问题。有位华人购买了一处靠海的中古公寓房，等搬进去之后，发现整个楼都下陷，而不动产商并未在合同上写明。而找不动产商交涉也是无果，这位华人只好将其出租出去。据了解，不少公寓房都是在填海造地的地基上建造的，不动产商一般都会写明。

相对于一户建而言，公寓房的优点在于，新建的公寓房，价格较低，抗震质量好，内部装修比较合理，每户都有光纤上网线路，安全防卫系统、洗碗池的生垃圾自动处理器，客厅的温热地板等，另外还可以选择地板、墙壁以及壁橱的颜色等。但由于公寓房是高层集体住宅需要付管理费和修理公益金。因此，不动产的业内人士认为，华人在购买公寓房时不论是新建还是中古，最好选择大型公寓房，因为修理公积金是随着房子的年龄增长而增长。大型公寓住户几百家，大家出一点修理费，很快就能集资起所需上亿元修理费用，而住户几十户甚至十几户的公寓房则较难筹集到一笔巨款，每户承担的修理费也会相应增加。

提起买房买来的烦恼，很多华人表示，买到了问题房，心中的悔恨、痛苦是旁人很难体会的。一位魏女士介绍，当她一家人兴奋地搬入新房后，才发现倾一辈子财力，还30年贷款所买的楼房，采光不好，阴暗潮湿，她明白，只怨自己事前对房子没调查清楚，入住后找谁都没用了，为此她与丈夫都尽量不提这个话题，但却为此痛悔得睡不着，吃不下，两个月内体重由64公斤急降到48公斤。还有更多的华人在买到问题房后，自己心中痛悔却不愿对外声张，究其原因，一是认为声张也不能补救，反而伤了面子，二是打算处理掉，声张出去难以脱手损失反而更大。总之，随着华人在日购房队伍的壮大，房产纠纷也成了一个无法回避的现实存在。它提醒着正在对购房建房跃跃欲试的华人，购买房产这个一生最大的商品，一定要谨慎从事，一要充分了解商品情报，包括房子所在地的情报，房屋承建商的情报及附近房价、走势的情况和分析。二无论有多忙，都要实地去看，去体会，你会发现很多与听来的不同的感受。三尽量亲力亲为，在买房事情上轻易委托别人，一旦出现问题很难处理，后悔莫及。