

房地产市场空前火爆 法律纠纷频频出现 法官提醒:二手房交易需谨慎

近年来二手房交易空前活跃,一线城市楼市更是出现了量价齐涨的局面,但由于某些市场行为不规范,买卖双方法律意识淡薄等原因,二手房交易法律纠纷不断。虹口区法院严荫根法官对二手房交易过程中的典型案例进行评析。

案例一 三室户原系两室户 不满户型结构欲解约

外地来沪的方先生在某外企任职,打算购买一套三居室房子,把父母从老家接到上海。去年5月,方先生在某二手房网站看到王女士名下位于玉田路的三室户房屋,方先生夫妇在中介陪同下看了房,房屋看起来确是三室一厅的结构。

5月中旬,方先生、王女士在中介公司签订了《房地产买卖居间合同》,当日方先生支付购房定金5万元。合同签订后第二日,方先生上门测量房屋结构,碰见邻居王阿姨。聊天时王阿姨提到该房屋原为两房两厅两卫。方先生去找了物业,确定房屋结构为两室户。方先生立即与王女士、中介联系,要求解除《房地产买卖居间合同》,退还定金,此后因与王女士协商未果起诉至法院。

王女士在庭上表示,这套房屋是2004年购买的二手房,买下来就没有装修过,更谈不上变更结构,是自己的上家将原来的小客厅改成了卧室。方先生上门看房两次,应当知

晓房屋结构,自己未表示过房屋是三室户,不存在误导方先生的情况。法官与方先生、王女士分别沟通,看房确认书上所写房屋系二房二厅。方先生表示晚上看房,自己未仔细阅读看房确认单便签了字,但却没有证据证明。而王女士带着房屋的时候没有明确告知房型结构,且现在双方均没有继续履行合同的意思表示。最终双方达成调解协议,王女士退还方先生定金25000元。

【法官点评】

通常买方在购买房屋时一般只对物业查收而未深入研究房产证等资料。因此买受人需注意查明交易房屋的房产并要求卖方出示房产证,核对房产证平面附图与实际现状是否存在差异。现场看房时要注意房子的内外部结构是否和房产证上说明的相符,并对可能出现的有关问题如何承担作出约定。

案例二 签订测试版买卖合同 买家贷款购房遇阻

赵先生夫妇为孩子可以念好的学校,想置换一套学区房。去年6月份,在中介公司介绍下赵先生看中了一套欧阳路上的学区房。

看房当日赵先生便与中介公司、房东签订了《房地产买卖居间协议》和《房地产买卖合同》,约定总房价款为430万元;买卖双方在中介居

间成功同时分别按照总房价款的1%支付佣金等。5天后,赵先生与房东签订《上海市房地产买卖合同》,当日,赵先生向中介支付佣金。

正式合同签订后,中介便联系银行放贷员办理贷款,但银行工作人员表示赵先生签订的是测试版的房地产买卖合同,不能申请贷款。经了解,欧阳路房屋已存在交易合同备案信息。房东曾经通过另外一家中介出售并签订了买卖合同,后来因为种种原因交易未成功,而买卖合同也没有去撤销备案。

中介向赵先生承诺,可以在短期内撤销备案信息,继续办理贷款。但经各方协商确认仍需要3个月后才能撤销。而赵先生系置换买房,该套学区房的首付款仍需要原有房子出售的房款支付,考虑到无处居住,赵先生也未能出售原有房屋。在此期间银行贷款政策改变,公积金贷款额度下降,学区房原备案信息撤销后,原有房屋一下子卖不掉,赵先生无奈与房东协商解除了合同。他多次向中介提出协商有关中介收取的佣金,但中介拒不理睬。

中介公司表示买卖合同已约定若不能贷款,赵先生要现金补足,工作人员已口头提示过赵先生测试版合同会影响贷款,但测试版合同并不影响过户。法院经审理认为,中介公司未向赵先生披露影响合同履行的有关信息,导致赵先生未能按约履行而解除合同,中介公司无权收

取佣金。鉴于中介公司确实提供相应服务,赵先生自愿承担补偿费用5000元,判决中介公司返还赵先生夫妇佣金45000元。

【法官点评】

居间方负有就有关订立合同的事项向委托方如实报告的义务,居间方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况,损害委托方利益的,不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿赔偿责任。

案例三 顶层房屋搭阁楼 过户不能惹纠纷

小石打算买套二手房作为婚房,房产中介人员推荐他一套位于运光路的房产,小石查看了房屋,该房位于顶层的二居室,有阁楼。

小石与房东林女士签订了《买卖居间合同》,约定房屋建筑面积40.24平方米,房价款208万元,合同约定林女士应确保该房地产内的附属设施、设备均可正常使用。当日,小石依约支付了10万元定金给林女士。小石考虑到阁楼面积没有体现在产权证上,便要求林女士对阁楼合法性确认,但双方为此协商未果没能签订正式的房地产买卖合同。

就在小石与林女士签约的同一日,该房屋所属的物业开具了整改通知书,告知林女士在房屋使用过程中有平改坡内搭建,要求恢复原

状。此后,相关行政部门做出认定,通知林女士运光路房屋被认定为附有违法建筑,拆除附有违法建筑前,房地产登记机构不予办理该房屋的相关房地产登记。小石将林女士诉至法院,要求林女士双倍返还定金。

林女士辩称小石已验看过房屋,应当知道属于违法搭建,自己从未保证阁楼在交易内容中。虽然运光路房屋被认定附有违法建筑,交易中心只是限制过户,自己同意整改并过户,现在是小石不愿继续履行。物业公司整改通知书自己没有收到,也不知道违建会被限制过户。

法院经审理认为双方达成买卖合同时,房屋存在违法搭建已客观存在,林女士作为房屋出售方应知晓,小石作为购房人上门看房房屋时也应知晓,双方均负有责任,林女士并非单方违约,故判了林女士返还小石定金10万元,对于小石要求双倍返还定金的诉求未予支持。

【法官点评】

购买二手房时,买家应上门验看房屋,尤其对于顶层或者底层的房屋,若发现其实际使用面积与产权证登记面积不一致或明显存在违法搭建的情况下,不能轻信中介或出售方的口头承诺,在签订书面协议前往交易中心核实是否存在违建情况,降低自己购房后无法过户的风险。(以上人物均系化名)

通讯员 戴燊 本报记者 袁玮

国家一级资质企业 / 上海家装800万元质保金发起单位 / 2013-2015年度上海市著名商标 (2014年上海市工商行政管理局颁发)



聚通装潢

值得信赖的家装服务商

始于1994

蝉联家装行业综合排名第一

上海市装饰装修行业协会公告 (2014-2015年)

更多详情
请咨询

400-822-4366

www.jt111.com

一站式家装体验中心

百家宜装潢建材交易中心

瑞金南路570号(近瞿溪路)

31184488

<p>2016·春季 上海定制家装博览会</p> <p>节前定装修 超值享特惠</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">4.23-24 <p>9:00-18:00 周六-周日</p> <p>百家宜装潢交易中心 瑞金南路570号(近瞿溪路)</p> </p>	<p>北区旗舰店</p> <p>花园路16号 嘉和国际3楼 (近西江湾路) 66071881</p>	<p>宝山店</p> <p>长江西路 1949号 (近共和新路) 56758198</p>	<p>杨浦店</p> <p>黄兴路 1770号 (近五角场) 65722277</p>	<p>虹口店</p> <p>广中路 501号 (近凉城路) 65925638</p>	<p>东区旗舰店</p> <p>浦东南路1088号 中融大厦1206 (近张杨路) 68876018</p>	
	<p>浦东店</p> <p>东方路 1619号 (浦建路口) 58734672</p>	<p>沪南店</p> <p>临御路518号 红星美凯龙B1层 (近沪南路口) 68920659</p>	<p>奉贤店</p> <p>南泰公路 8931号 (近易初莲花) 67188827</p>	<p>西区旗舰店</p> <p>瑞金南路570号 百家宜2楼 (近瞿溪路) 31298062</p>	<p>莘庄店</p> <p>莘建东路 428号 (莘庄地铁北广场) 64149188</p>	
	<p>松江店</p> <p>西林北路 1761弄3-5号 (近新松江路) 37668620</p>	<p>普陀店</p> <p>武宁路2101号 嘉安大厦3楼 (近杨柳青路) 52658825</p>	<p>嘉定店</p> <p>嘉安公路 5、7号 (靠近沪宜公路) 59994831</p>	<p>昆山店</p> <p>柏庐中路 530-532号 (近同丰路) 0512-57563707</p>	 <p>扫一扫 惊喜</p>	