

购买境外人士房屋9年没过户

买家要求履约被驳回

【通讯员 戴焱 记者 袁玮】近期,虹口区法院审理了一起出售方系境外人士的房屋买卖合同纠纷,被告李尔来自欧洲,同时是虹口某房产的权利人,原告李女士凭着一份委托书,与所谓的产权人代理人签订了房屋买卖协议,而该协议最终未获得产权人李尔认可引发纠纷。

2003年,李女士夫妇预备在上海购房定居,某天途经虹口某小区获知有一套房屋要出售。李女士通过物业联系到周先生。周先生称这套房子的主人是位外国生意伙伴李尔,李尔委托他把上海的房子出售。实地看房后,李女士夫妇与周先生通过小区旁边中介公司签订了一份《居间买卖协议》,双方约定房屋价款为72万元,李尔在7月5日前将房屋交付给李女士,李女士同日支付首期房款7万元。当日李女士向周先生支付定金5万元。周先生7月5日交付了房屋钥匙,李女士也如约支付了首期7万元房款。未想到李尔方面在交付房屋钥匙后迟迟未提供办理过户手续所需的相关材料,导致房屋一直未能过户。

转眼到了2012年,一名自称李尔儿子的人几次三番上门要求李女士返还房屋,已经在房子里住了10年的李女士傻了眼。在沟通无果的情况下她起诉到法院,要求李尔继续履行协议义务,协助办理该房屋产权过户手续。

庭审中李女士表示,当初自己看到李尔2002年委托周先生出售房屋的委托书,曾通过电子邮件与李尔确认了房屋买卖事宜,李尔也通过电子邮件承诺将尽快邮寄护照原件等材料以办理房屋过户手续。

李尔为了此事特地飞来上海,他告诉法官,周先生曾是自己上海的生意伙伴,他将钥匙交给周先生代为照看房屋。为办理产权证需要,他还把自己的护照复印件交给周先生,2003年取得产权证后把房产证复印件也交给了周先生。但自己从没有委托周先生卖房或对外出租房屋,也没有和李女士签过任何协议,更没有收到过李女士所谓的12万元购房款。

法院经审理查明,李尔在2002年初购买了该套房屋,当时产权证尚未办理好,2002年9月1日,李尔曾出具一份委托书给周先生,内容是委托周先生代表自己完成自己已购买的该套房产之相关手续并签署相关合同。2003年4月,李尔取得了房地产权证。2002年、2003年期间,李尔将房屋钥匙、护照复印件及房屋房地产权证复印件交付给周先生。此后,周先生作为李尔的代理人与李女士签订《居间买卖协议》,约定房屋买卖交易相关事项,李女士支付的12万元购房款至今仍在周先生处。

法院认为,根据现有证据无法认定李尔授权周先生出售房屋,也无法认定李尔同意周先生代其以72万元的价格将房屋出售给李女士。因此,周先生出面与李女士签订的《居间买卖协议书》对李尔不发生法律效力,现李女士要求李尔继续履行该协议、办理房屋过户手续,缺乏依据,依法不予支持。关于李女士支付的购房款12万元,周先生称如李女士的诉讼请求未获支持,同意将该房款退还给李女士,法院对此予以准许。

【法官提醒】

涉外房屋买卖如果不是产权人本人交易,一定要出示经过中国驻外大使馆认证的授权明确的委托书,载明委托何人代为出卖位于什么地址的房产,委托权限等。该类房产交易应当通过正规中介进行,约定好各方权利义务,违约责任等。应当注意的是,申请转移登记提交的房屋买卖合同,如其中双方或一方为中国港、澳、台地区或其他境外的自然人、法人或其他组织的,还应当到公证处办理公证。

高额信用卡怎么成了借记卡?

高价“走后门”竹篮打水 合同诈骗罪男子被诉

【通讯员 宝剑 记者 江跃中】王先生支付高额服务费,托胡实办理一张高额度的信用卡,结果拿到手的竟然只是一张借记卡,且最终胡实拿着钱拒不归还。日前,该男子因涉嫌合同诈骗罪,被宝山区检察院提起公诉。

胡实系上海某有限公司法定代表人,自称可帮人办理高额信用卡。2015年5月初,想要办理一张高额信用卡的王先生,通过他人介绍认识了胡实。胡为了让王先生相信其能够办理出高额信用卡,便谎称认识招商银行陆家嘴支行副行长范一飞(后经查证该银行无此人)。2015年5月11日,两人便签订了代办银行信用卡(额度30万-50万元)的协议,且胡收取王先生人民币4万元的服务费。

不久,王先生就从胡实那里拿到一张招商银行的金卡,胡称该信用卡有43万元额度。然而,王先生拿到卡后经过多次操作,都无法取现,遂拿着卡来找胡实交涉。

其实,该卡并不是协议中所约定的信用卡,仅是一张借记卡,当然也无法透支使用。原来,胡实和王先生签好协议之后,便通过招商银行客服电话,为王先生申请了一张招商银行生意一卡通金卡,该卡系借记卡。为了欺骗王先生,胡实先到招商银行的ATM机上往该卡里存进100元,再当着王先生的面用其公司的POS机取出100元,假称是王先生之前的操作方法错误,才导致该卡无法提现的。同时,他在网上找了个冒充

招商银行微信公众号的人,让其给王先生的手机发信息,以证明该卡有43万元的透支额度。王先生再次联系胡实时,胡以银行内部出事、办卡的行长被抓等理由拖延,并最终拒接王先生电话、拉黑微信等方式,拒不归还办卡费。王先生最后发现该卡实为借记卡后报案。

经审查,检察机关认为胡实在签订、履行合同过程中,骗取对方财物,数额较大,已触犯《中华人民共和国刑法》第二百二十四条之规定,犯罪事实清楚,证据确实、充分,应当以合同诈骗罪追究其刑事责任。

放心装潢

★重合同 守信用

★上海装饰装修行业协会会员单位

★上海室内装饰企业资质证书企业

★上海装饰装修行业协会常务理事企业

特别推出

三室一厅105m²

9.8万元

隐蔽工程信得过企业,欢迎参观本公司隐蔽工程,敬请预约!

普 陀 区

曹杨路2284号门面

52041789

62067082

闸 北 / 大 华

晋城路745号

大华饭店对面(近沪太路)

56941006

杨 浦 / 虹 口

延吉东路569号门面

(康周路口)

35090989

崇 明 南 门

北门路93号门面

(体育街对面)

59624313

巧庭

★上海市装饰装修行业协会会员单位0538

★重合同、守信用、信得过、老牌企业

★上海市装饰装修企业资质单位

规范施工,保修二年,隐蔽工程保修十年,定期回访,急修24小时到位,专职监理,送饰后保洁

先施工、后付款

让您无后顾之忧

二手房、新居装饰、别墅、旧房翻新、门面房、商业办公房

优秀党员

68m²(二室)

5.28万

98m²(三室)

7.68万

128m²(三室)

9.68万

208m²(联体别墅)

19.28万

夜间服务电话

62141028

http://www.qiaotingzh.cn

开心

设计装潢

凡在近期签约的客户可享受

1、总价满5万元送防盗门1扇(价值1000元)

2、总价满6万元送TOTO马桶1只(价值1600元)

饰后服务电话:64942707

详情请点击: www.kaixin-zs.com

总部(徐汇/闵行)

龙漕路1弄8号327-329室

(地铁一号线漕宝路站3号口)

64828071 64942707

浦东店

上南路2779号204室

(近德州路口)

68318910

宝山店

真大路445号中环一号店

60528209

普陀店

中山北路3028号410室

(近曹杨路轻轨站)

62436082

杨浦店

松花江路909号门面

(近黄兴路)

35328319

黄浦店

中山南路1107号门面

(近瑞金南路路口)

53833328

长宁店

天山西路125号330室

(近北新泾地铁站2号出口楼上)

62414446

一轩装潢

※2009-2011年连续3年企业信用AAA5星企业

※上海装饰装修协会会员单位526#

※上海装饰装修行业协会资质企业

上海装饰装修行业协会使用推荐装修公司使用推荐专家委员会

专 二 手 房 翻 新

投诉电话: 400-820-6890

(欢迎预约参观本公司正在施工的隐蔽工程)

请点击: www.shyx99.com

重合同 守信用,3.15标准保修三年

●保证质量,启东、扬州施工队持证上岗

●本公司郑重承诺“水、电、煤、隐蔽工程保修15年”

公司承诺

●绿色环保

●饰后即住

●闭口合同

●施工过程

●绝不加价

春 升 季 隆 推 出

75m²(一卫)5.56万

95m²(一卫)6.96万

120m²(二卫)9.55万

220m²(别墅)22.6万

月底前满四万签约送热水器1台(价值1280元)

总 部

水清路553号门面

T:64883069

长 宁 店

天山西路355号

T:52669561

浦 东 店

上南路2779号213室

T:58326799

彭 浦 店

保德路321号门面(招业务员一名)

T:66987679

闸 北 店

武宁路955弄1号1101室

T:61409619

虹 口 店

广灵路556号

T:65314406

徐 汇 店

斜土路2183弄1号门面

T:64033896

江 桥 店

曹安路1558号811-812室

T:69105795

获得ISO9001-2000质量管理体系认证

行业规范服务达标企业

2010年5月上海市装饰装修行业协会颁发

连续4年上海市信得过装饰企业

2013年9月上海市装饰装修行业协会颁发

全国住宅装饰装修示范工程

2005年8月中国建筑装饰协会颁发(惠丰园路188弄14号XXX室)

网址: www.sh-mingyue.com

国家设计施工二级资质

明 月 装 饰

春季大优惠

凡在月底前与本公司签约可享受以下优惠

设计费减半 管理费仅收2%

1、合同价半包5万元以上送林内11升热水器一台价值(1480元)

2、合同价半包10万元以上送卫生间诺贝尔墙地砖一套价值(5180元)

3、合同价半包20万元以上送厨房橱柜一套价值(10800元)

总部: 漕宝路1016-1018号门面(虹梅路口,有停车位) T: 400-920-1378 34223890 工程装修热线: 34223879 夜间咨询: 54145138

黄浦店

陆家浜路1396号恒升大厦M层B座06室

400-9201387

松江店

新松江路1060号恒杰商务大楼B座303室

400-9201381

金山店

蒙山路1522-1524号门面

400-9201383

宝山/顾村店

沙浦路165号

(近电台路宝安公路)

400-9201385

奉贤/南桥店

环城东路307-309号

400-9201379

浦东/成山店

成山路1992-1994号门面房

(近下南路)

400-9201386

南汇店

惠南镇听湖南路19号

20786683

普陀店

新村路658号富杉建材城201室

400-9201390

闵行/莘庄店

莘松路575号

(近地铁出口西环路康城,有停车位)

400-9201382

嘉定店

白银路928号商业广场1号201室

(近白银路地铁站)

59107699

杨浦/虹口店

大连路1192号

(近控江路江湾西路之间)

400-9201392

闸北/宝山店

共和新路长江西路口

400-8201782

浦东/周浦店

康沈路1885号门面有停车位

400-9201391

长宁店

仙霞路1351号

(近哈密路,百联西郊购物中心)

62903205

青浦店

青浦区青湖路777号

(近华浦南路)

61644798

浦东/高桥店

张杨北路5982号

(近惠高支路)

68865226