

购买查封房 买出一堆麻烦

房主隐瞒 50 万元解封款并一房二卖,买家无奈上法庭



漫画 俞晓翔

今年7月份,王军在中介公司看中了一套二手房。签订买卖合同时,房主李兵告诉王军,这套房子已被法院查封,只要王军首付60万元用于解封,这套房子就可以买卖。王军同意了,但是后来他发现,解封这套房子其实需要110万元,而且到了约定期限,李兵还是没有办理手续的意思。更巧的是,王军发现这套房子已经在另一家中介公司挂牌出售。王军气坏了,将李兵告上了法院。

60万还是110万

今年7月,经过仔细看房,王军决定买下位于雨花台区的一套房产。房主李兵表示,这套房子已被法院查封,需要60万元进行解封。为此,双方商量,由王军首付60万元用于解封,剩余房款贷款按揭支付。

7月9日,王军、李兵以及中介三方签订了房地产买卖合同。合同约定,房屋售价121.8万元,王军当日支付定金2万元,7月26日前再付60万元,过户时支付10万元,余款49.8万元办理商业贷款,并约定违约金4万元。

但是,到了7月26日,李兵并未按合同约定到场办理房屋解封过户手续,王军到法院一打听,才知道这套房子解封需要110万元,而不是60万元。之后,王军又偶然发现,这套房子竟然在另一家中介公司出售。8月10日,王军起诉到法院,

状告李兵违约。

房主反诉买房人

据了解,李兵因为欠别人111万元,被人告上法院。李兵败诉后没有主动还款,导致位于雨花台区的房产被法院查封。今年6月,这套房产评估为127万元,如果李兵再不还款就要拍卖房产。李兵表示,为减少损失,他希望自己来卖房,然后用房款还钱,法院同意了。于是,李兵将房子挂在中介公司出售。

被王军告上法院后,李兵不承认自己违约。李兵认为,王军擅自于7月26日上午到法院与法官交流,泄露了房屋买卖合同细节,打乱他之前与法院商谈的还款计划和还款方式,侵犯了他的合法权益,导致房屋买卖合同7月26日不能正常履行。

法院判决房主违约

法院审理认为,李兵的行为违反了双方合同的约定,构成违约,应当承担相应的违约责任。而李兵称是王军违约,没有证据证明。最后法院判决,解除三方签订的房地产买卖合同,王军退还王军定金2万元,并支付违约金4万元。

据了解,在本案审理期间,这套房产已经被法院拍卖,成交价格为143万元。

(文中人物为化名) 通讯员 余言 快报记者 吴杰

提醒

避免解押过户风险 可找南房担保帮忙

担心房子解押过户过程中有风险?就本案例中买房人遇到的困境,房产部门昨天表示,请专业的担保公司操作,就可以避免这样的风险,而且一眼就能看清是谁违约。

“债务一共是110万元,房主说他能拿出50万元,购房人出60万元,那就签个合同,请担保公司来操作解押、过户就行了。”南京市房产部门有关人士表示,因为请专业的担保公司可以避免风险,合同完全可以履行。因此此时如果买方不配合则买方违约,房主拿不出50万元则房主违约。如果双方想交易就可以顺利交易,如果有人反悔也责任明确。

房产部门所说的专业担保公司,是指南京房屋置业担保有限公司,其负责人告诉记者,购房人买抵押房最大的风险就在于解押后,房子未过户之前,如果房主有其他债务查封了此房,买房

人先付出的钱可能血本无归。而交给担保公司处理,公司会首先核查房主的经济状况,比如清查其与房子有关的债务、房主名下是否有其他房产、房产等重大资产是否反复抵押等等,以判断交易是否有风险。“如果有风险,我们会委婉地告诉客户,该案件不符合公司条件。”这位负责人表示,“我们不会绝对地告诉客户,这房不能买,但我们的判断绝对是专业的。”

但如果接下了案子,担保公司的“撒手锏”就是:会要求双方都签委托合同,由担保公司员工全权处理房子的解押过户等事宜,不会给其余债务人趁隙查封的机会。买卖双方都不知道什么时候解押、什么时候过户,避免在此过程中交易风险。此外,买卖双方如有一方违约,担保公司都会按合同处理房子,维护守约方的权益。

快报记者 孙洁

■人居新闻

三幅拆迁安置房地块推出

快报讯(记者尹晓波)土地供应频频加速。南京市国土局昨天推出最新土地出让公告,16幅地块涉及江北、城北、河西、江宁等各个区域,实际出让面积共70多万平方米。值得关注的是,其中有三幅地块属于政府定价回购项目,用于相关项目的拆迁安置房。

记者了解到,三幅由政府定价回购用于拆迁安置的地块位于六合和江宁两区,其中六合有两幅住宅地块。一幅位于六合雄州镇白果路以东,面积27521平方米,由六合区土地储备中心回购项

目整幢整单元住宅商品房用于拆迁安置,回购面积约为7745平方米,总套数72套,回购均价为2450元/㎡。一幅位于六合区雄州镇复兴路以东,面积39425.1平方米,区市政建设指挥部回购的住宅总建筑面积约为14750平方米,共188套住宅,具体套型为:小套28套(55~65㎡)、中套35套(65~75㎡)、大套80套(75~90㎡)、大套45套(95~105㎡),回购均价为2400元/㎡。

江宁的一幅政府回购地块为商业办公用地,

位于江宁开发区秦淮西路以北,面积3945.6平方米,其中政府定价回购6100平方米的办公商品房,回购均价为4000元/㎡。

南京国土部门人士表示,考虑到拆迁过程中的就近安置,继在鼓楼区神马家具城首次供应用于拆迁安置中的“产权调换房”用地后,目前南京正在加大此类用地的投放,在地块中拿出一定比例的政府定价回购房,用于具体项目的拆迁安置,在城市拆迁过程中,尽可能让老百姓在“选择是拿货币补偿还是选择产权调换”中二选一。

明年经适房建设力度前所未有 非拆迁户中低收入家庭也有望申购

快报讯(记者尹晓波)明年南京的经济适用房建设量将比今年大大增加!记者昨天获悉,明年的住房保障计划已经获市政府审批,南京将开工建设300万平方米经济适用房,其中竣工200万平方米。而今年这个数字是开工200万㎡,竣工150万㎡,建设力度前所未有。

“截至10月底,我们已经完成了150万㎡的经济适用房施工任务。”据房管部门介绍,南京市今年1~10月共安置了63739套经济适用

房,其供应对象主要为在城市改造过程中的拆迁户。

据了解,2007年南京经济适用房开工200万㎡,竣工150万㎡,已经比往年有所增加。2006、2005、2004连续三年,南京的经济适用房建设都是维持在开工120万㎡、竣工120万㎡。2008年经适房的建设速度和规模为“自从南京有经济适用房以来之最大规模”。

由于目前南京的经济适用房主要供应对象为拆迁户,下一步非拆迁户

的中低收入家庭是否能申购到经适房呢?记者了解到,南京市未来三年(2008~2010)的住房保障规划已经形成初稿,根据计划,未来三年南京将新建经济适用房600万平方米的面积计算,至少可提供10万套经适房。有关人士表示,住房保障已经逐步在向城市困难户倾斜,按照南京的建设量,一些非拆迁户的中低收入家庭也有望申购到经适房,至于申购的条件,还有待政府部门出台具体的文件确定。

■相关新闻

这两个政府部门为何屡屡成被告 鼓楼区法院规划暨房产案件合议庭成立

近日,鼓楼区法院“规划暨房产案件合议庭”成立并挂牌,这在南京市法院系统尚属首家。法院行政庭庭长彭静向记者透露了这样一组数据:2005年该院受理规划及房产行政案件27件;2006年上升为89件,占全年行政案件受案量的81%;2007年截至10月底,已受理上述案件87件。规划及房产纠纷案件近年来大量增加。

“民告官”案件大量增多

根据省高院规定,只要不是确认所有权的涉房地产行政案件,由被告所在地法院管辖,因南京市房产管理局、南京市规划局所在地均在鼓楼区,因此,涉及到规划及房产纠纷的“民告官”案件大多集中到鼓楼区法院。记者了解到,上述“民告官”案件大量增多主要有以下几种因素造成。

房价的持续上涨,人们财产意识和权利意识的增强,引发了很多家庭内部之间的房产争夺行为,房产局由此受牵连,这类案件主要涉及房屋行政登记问题。

法律规定不明确导致小区的公用配套设施产权不明,从而引发行政

诉讼逐年增加。这类诉讼主要是业主状告房产部门下发给开发商的销售许可争议。仅今年以来,鼓楼区法院就受理此类案件5起,既有老小区业主起诉房产机关销售许可和房屋登记的,也有新小区业主起诉房产机关向开发商颁发车库销售许可的。由于《物权法》对调解这类纠纷缺少明确的细化条款,案件审理起来有相当的难度。

随着人们对生活质量的要求越来越高,因房屋采光、通风、环保而引发的行政诉讼大幅上升。这类诉讼主要是市民状告规划部门作出某一建设项目的规划许可。

老百姓完全可以胜诉

“民告官”官司,老百姓能否胜诉一直是社会关注的话题。事实上只要起诉合理合法,并有充分的证据支持,老百姓完全可以胜诉。彭静向记者介绍了一个百姓胜诉的案例。

市民刘某等三人代表小区居民,将市房产局、第三人陈某等告上法院,认为房产局将小区公用配套用房产权登记给第三人是错误的,要求撤销房屋产权登记。法院受理案件后,行政庭承办法

食用油价格又涨了

快报讯(记者张波)近期,受上游原材料价格影响,食用油的涨价始终没能稳定下来。记者昨天在一些超市看到,福临门部分食用油价格又发生了变化,涨幅约为一成左右。与此同时,鲁花食用油的断货现象依然存在。

昨天记者在部分超市发现,福临门旗下的两种食用油维A大豆油和天然谷物调和油的价格双双上扬。前者5升装从前几天的53.5元涨到了目前的58.9元;天然谷物调和油则从58.5元上涨为64.9元。

与此同时,在一些超市,鲁花花生油仍然处在缺货状态。沃尔玛超市的一位工作人员表示,鲁花在沃尔玛缺货已经有一个星期左右了。对此,鲁花南京分公司的一位工作人员却表示对此事不清楚。

实习生下班被撞伤

有问题找律师

84783527

快报讯(记者朱俊骏)王小姐在单位实习期间,下班途中发生车祸,这算不算工伤?昨天,她打来电话,向快报值班律师进行咨询。

今年10月下旬,正在读大学的王小姐在某单位找到了一个实习的机会,但天有不测风云,11月20日晚上6点,王小姐骑自行车下班时,对面突然冲来一辆摩托车把她撞倒,她前后花去医疗费3000多元。但是,王小姐所在的单位不承认她是单位的正式职工,拒绝支付王小姐的医疗费用。

律师认为,虽然我国法律目前对此没有明文规定,但王小姐的这种情况符合国务院于2003年4月公布的《工伤保险条例》中规定的宽泛工伤范围,同时也符合建立健全的劳动保障机制的要求。为此,王小姐应当被认定为工伤。

[今日在线]

9:00~11:00 江苏苏源律师事务所律师 孙福
14:00~16:00 南京熙典律师事务所律师 丁明胜

冒雨为民排忧解难

供水直通车

供水热线: 025-52260000

快报讯(通讯员钱春霞 记者鲍铭东)记者从南京市自来水总公司获悉,17日自来水公司在郑和公园市民广场等五处集中开展了广场便民惠民活动,工作人员冒雨为市民排忧解难。

家住城南桃叶渡39号的冯老先生一大早就出门寻找夫子庙西广场的便民活动点,想看看在雨天自来水公司会不会照常举行活动。当他看到礼仪小姐热情地向往来行人发放宣传单,工作人员为用户撑起大伞,自己却站在雨中时,非常吃惊。当他提及家中洗手间水龙头长期漏水,现场服务人员立即表示可以上门免费服务,冯老说:“不好意思,小事情不麻烦你们,我们家住八楼没有电梯,你们爬得要辛苦呢。”可工作人员二话不说,立即调来了工人和车辆,不到20分钟就给冯老家换上了新的水龙头。当冯老将工作人员送出家门时,由衷地表示:“我真没有想到,太感谢你们了!”

打电话买车险 保费多省15%

近日,保监会批准中国平安推出了电话车险专用产品,车主直接拨打4008-000-000(4008六个零),即可省去购车车险的中间环节,保险责任和其他产品完全一致,但保费却更低10%-15%,保单也是免费送上门。

通讯员 李自庆 快报记者 朱俊骏