

买套二手房 大半是违建

快报法律大讲堂教你规避房产交易风险



面对越来越复杂的二手房交易市场,买卖双方该如何防范风险?昨天,在高级律师、南京金恒通律师事务所主任张保强的带领下,十余位专业律师来到快报法律大讲堂,为百余名快报读者送上了一场“法律大餐”。



市民正向律师咨询二手房买卖问题 快报记者 唐伟超 摄

案例:贪小便宜吃大亏

2007年9月,某公司职员小王与女朋友准备结婚,由于两人都是刚刚参加工作,积蓄不多,便打算买套二手房。有一天,小王的朋友向他介绍了江北一处房产,并称这套房交通便利、环境幽雅。为保险起见,小王和女友还实地查看了一番。这是一套顶层的二居室,房屋结构合理、配套设施齐全。经过实际测量,房屋面积为80平方米。他们要求房主张某出示房产证,房产证上的信息与实际一致。于是双方很快谈妥条件,签订了房屋买卖合同。合同约定:房屋面积为80平方米,每平方米售价为3200元。买方必须一次性付清购房款。合同签订后,小王与女朋友好不容易筹齐了房款,之后高高兴兴地搬进新房。但当年年底,小王去办房屋产权过户手续时,发现房地

产管理部门记录该房屋的面积为30平方米。小王大吃一惊,拿出张某的房产证,结果经鉴定,房产证是伪造的。经过调查,原来,这套房是阁楼房,张某未经有关部门批准,私自违章改造,扩大了房屋面积。按照规定,小王只能享有30平方米的房屋所有权,其他部分属于违法建筑,应当拆除。

律师点评:对于从事二手房买卖,通常有两种方式供选择。一种是自由交易,不通过中介公司,双方当事人自己联系。这种方式的优点就是成本较低,缺点是当事人要花费很多精力,而且相关知识欠缺,可能会上当受骗;另一种方式就是通过中介公司进行交易。这种方式的优点是方便、迅速,能够得到相应的业务帮助,但当事人应当支付中介费。律师提醒说,如果是自己交易,务必重视过户环节,买卖双方必须一起到房产部门

办理过户交易手续。

提醒:严防三个风险

谁都知道,二手房交易有风险,针对已发生的相关个案,南京金恒通律师事务所的专业律师表示,下面几条风险必须严防死守:

- 风险一:合同风险**
购房者要详细查看有关房屋的各种手续。合同文本具有法律效力,签订合同时要谨慎;合同要使用政府行政机认可的合同文本;其次要对所签条款逐条推敲,文字表达要准确,不能模棱两可;再次,要弄清所有条款的内容,买卖双方都不要勉强签订。有条件的消费者最好请专家或律师对合同进行审核后再签,这样才能最大限度地确保自身权益不受损害。
- 风险二:法律风险**
二手房必须在交易主体、交易对象、交易手续三方面加
- 风险三:拆迁风险**
一般在两年内内会被拆迁的房子,在市房地产交易中心或各区房产局都能够查到,同时已被列入拆迁公告的房屋,房地产交易管理部门不予办理过户。购房者还可以向所在区房产局的拆迁相关部门详细咨询有关情况。另外,一些地方5年至10年前就被列入规划,但是因为种种原因至今未拆迁。为了避免买到这样的房子,购房者不妨到当地派出所询问一下这儿的户口是否已被冻结,冻结户口的房屋一般都是要拆迁的。

以警惕。交易主体:即买卖双方没有从事房屋交易的资格。交易对象:这方面的风险主要有:1.用于交易的房屋为非法建筑或已被列入拆迁范围;2.房屋权属存有争议;3.房屋为共有,出卖人未经共有人同意;4.房屋已出租他人,出卖人未依规定通知承租人,侵害承租人优先购买权等权益;5.房屋已抵押,未经抵押权人书面同意转让的;6.已购公有住房或经济适用房上市出售后会形成新的住房困难的;7.被依法查封或者被依法以其他形式限制房屋权属转让;8.交易房屋存有质量问题。交易手续:房屋产权及相关权利的发生、变更等均需到有关政府部门进行登记。出卖人仅将房屋交付买受人使用并不足以产生房屋所有权变动的法律效果。因此只有手续齐全并办理过户后二手房才算交易完成。

对此,王先生说,今年2月份,他和女友在网上看到了一处房源,这处房子位于沙塘园5号。王先生与女友联系到了房源信息的发布者兰女士,双方见面谈好了价格。在王先生提供的合同上,房款显示是66万元整。王先生表示,他于2月17日、27日共交给了兰女士36.3万元,按照合同上的数字,王先生再付给兰女士29.7万元,双方交易就算成功,但在王先生出具的一张欠条上,欠款数额则是40.5万元,欠条出具人是王先生的女友,日期是2月27日。

虚填房价惹出10万元纠纷

律师提醒:购房合同切记如实填写

快报讯(记者 顾元森)今年50多岁的兰女士没有想到,她卖了一套房子给王先生,结果王先生在办理了两证后,竟提出兰女士想多收自己10.8万元费用。兰女士对此非常气愤:“当初我们谈好了价格,现在他拿到两证后又拿价格来说事,太可气了!”

王先生说,今年2月份,他和女友在网上看到了一处房源,这处房子位于沙塘园5号。王先生与女友联系到了房源信息的发布者兰女士,双方见面谈好了价格。

在王先生提供的合同上,房款显示是66万元整。王先生表示,他于2月17日、27日共交给了兰女士36.3万元,按照合同上的数字,王先生再付给兰女士29.7万元,双方交易就算成功,但在王先生出具的一张欠条上,欠款数额则是40.5万元,欠条出具人是王先生的女友,日期是2月27日。

对此,王先生表示:“这张欠条比我们该付的29.7万的费用多10.8万元,我不会付这笔费用,而且欠条不是我打的,我不承认它有效。”至于王先生女友为什么会打这张欠条,王先生的解释是:“当时她打欠条的时候,我不在场,如果我在,我不可能签的。”

那么,真实情况到底怎么样呢?记者找到了兰女士,一提起王先生,她便一脸恼火:“现在他的目的就是让我在价格上让一点,可你不能说我骗了你10.8万多元!我儿子和他年龄差不多大,他做人不能这样不厚道呀!”兰女士说,当时双方谈

好的房价价格是76.8万元,但双方为了避税,采取了在合同中虚标房款的做法,“合同上是66万元,这不假,但他们打了欠条,这个数字与他们已经给过我的钱相加,正好是76.8万元。而且打欠条的时候,他和女友都在场”。双方按照正常程序办理了两证、公积金贷款等手续。

兰女士说:“现在他拿到了两证,两证上的名字是他和女友的,现在欠条在我手里,我不怕他不还钱!”

昨天下午4点多,记者联系了王先生,王先生表示:“她已经答应再让我1万元,这事就这样算了吧。”记者问他如此算来,房款是不是75.8万元时,王先生说:“是吧。”

针对这起纠纷,南京宁联律师事务所左迎春律师表示,在买卖房屋时,买卖双方都应将实际成交价格写进合同,而不应自作聪明,为了避税等非法目的,故意标低房款额,这样做对双方都是有风险的,“特别是对卖方来说,风险更大。就本案来说,如果兰女士手上没有欠条,只能认定房价是66万元”。至于王先生对于欠条有效性的质疑,左迎春表示:“结合双方相关证据,这张欠条显然是双方真实意思的表达,是有效的。也就是说,王先生应当按双方约定的76.8万元来履行还款义务。”

律师提醒广大买房人和卖房者,在房屋买卖过程中,双方都要合理合法地如实填写购房合同,否则极易产生纠纷。“如果产生纠纷后,手上没有相关的书面证据,自身利益将不可能得到保证”。

分类启事

遗失 公告 寻人 寻物

婚庆

千禧 婚庆、庆典。83210618
风向标 婚车最齐,价最优。84524006
角色媒体 摄、广告、专题制作,刻盘。83693918
天地缘 婚庆。52613315
苏屏 摄、编、制、DVD。85125677

庆典

明创 奠基、竣工、开业、舞台、背景。85193216
亚泰 拱门、气球、庆典。85512308
星之光 庆典、策划、承办。15851828225

婚介交友

克亚 庆典,价低。85089345
更正 08.4.26 刊登的“江宁男征婚广告”号码误登为“13585118XX”,请客户不要再打此电话,并向此客户致歉!
恩斯甜蜜蜜 婚介交友。84527442
秋实 专专有志青年、公务员、医生、教师,牵线搭桥。52213855
女,34,本人。85117377

声讯天地

1元/分

夜色温柔 16882411
爱的奇迹 16882410
都市恋曲 96868800
爱情温泉 96868808
情人 96868860
佳音 96868306

遗失

遗失 南京昔昂佩科贸实业有限公司税务登记证正本,税号:320125777025194,声明作废。
 遗失 南京小飞服饰有限公司营业执照副本 2/2,注册号为3201232303317,声明作废。
 遗失 黄桃林身份证,340823199012266815,声明作废。
 遗失 夏丹丹就业证,090420040398,声明作废。
 遗失 李帅身份证,32040219870623311X,声明作废。
 遗失 段慧身份证,320114197809262764,声明作废。
 遗失 恒基通讯市场洪平经营部税务登记证(正本),32010419671030242901,声明作废。

遗失 李轩身份证,320103198509010013,声明作废。
 遗失 刘强如残证,苏残字00517517号,驾驶证A0106,牌照1116,声明作废。
 遗失 刘强身份证、驾照,420302197906010918,声明作废。
 遗失 好美家转账支票,号码:05649006,声明作废。
 遗失 南京视觉艺术学院刘新颖学生证,0511109,声明作废。
 遗失 南京视觉艺术学院李林燕学生证,0511105,声明作废。
 遗失 三江学院林婉俐学生证,A07151026,声明作废。
 遗失 江宁开发区江南青年城排云苑2-401邵瑞元房屋所有权证江宁房权证东山字第J00004319号;江宁开发区佛城西路11号排云苑2-401邵瑞元国有土地使用证,宁江国用(2005)第03888号,声明作废。
 遗失 曹玉芝身份证,320830197408082424,声明作废。

遗失 顾佰忠苏A-H8751.08年2月-08年12月公路养路费票据号:00276709,声明作废。
 遗失 李相佳身份证,620503198701014527,声明作废。
 遗失 李斌身份证、驾照,320482198407177615,声明作废。
 遗失 李婷婷身份证,320830198801120022,声明作废。
 遗失 孟凡梅快餐店营业执照副本,注册号:3201033633386,声明作废。
 遗失 朱义斌身份证,证号32011119650303041X,声明作废。
 遗失 周兵斌驾驶证,340223840621231,声明作废。
 遗失 盛炜炜身份证,320831197110300050,声明作废。
 遗失 陈春驾驶证,320123198401303012,安全学习卡,声明作废。
 遗失 张洁身份证,340123198610066248,声明作废。

遗失 孙小丽就业证,号码B111120072904,声明作废。
 遗失 金文霞身份证,340811198204164726,声明作废。
 遗失 周玫就业证,050320050042,声明作废。
 遗失 尹涛身份证,320121198707033710,声明作废。
 遗失 马磊身份证,342225198401012454,声明作废。
 遗失 彭成龙身份证,320123197611065214,声明作废。
 遗失 南京市下关区燕江汽车轮胎修理行银行开户许可证,声明作废。
 遗失 吴荭身份证,350627198512303021,声明作废。
 遗失 南京人口管理干部学院吴荭学生证,声明作废。
 遗失 下关窑上184号户本,声明作废。
 遗失 栾乐天身份证,321283198608020258,声明作废。

生活直通车

搬家服务

搬家服务

喜顺搬家。86400888,86411888 全市低价
 喜临门好,半价。85436939 厢
 喜顺 83433888 琴、厢、长途,优惠
 喜顺 84461508 厢 86665655 优
 喜顺 86032988 厢,51549888 优
 金福来厂、栖霞、下关。85512201 厢
 喜临门 厢。85332169 包满意
 喜顺 厢,免楼层。81746888
 喜庆搬家、厂、大型起重。85329990

喜顺搬家免楼层

81552888

双喜搬家、货运、移空调。84234816
 喜顺免楼层。86293977 厢

喜顺专业搬琴搬家厢

86455277

喜庆厢,半价,全市连锁。86653506
 喜顺家,特价。52615226
 喜顺厢,半价。52622772,86608954
 欣盛家。86551061 特低
 喜临门搬家、厂、移空调。84234806
 喜临门家、厂、货、5、厢。84864645

白房搬家·省青年文明号

84619699 移空调

双喜 优免楼层。86058866
 顺发 加长、家、厂。52401323 低
 秦淮 家、厂、加长。52646509 优
 白下 搬家。84860076
 福顺 专业搬家。83419602 移空调
 富贵 半价,厢。52635440
 双喜 江宁,52101606,备6.2米;雨花,87193122。
 福临门厂、家。85500870
 福临门 迈尧、厢。85330301
 雨花 家。52435526
 喜临门家、厂、移机。84233534
 迈尧 厢。85335107

福临门搬家厂移空调

84230982

喜顺搬家、服务好。86475402

福临门家厂起重

85629290

宏运 加长,家,长途。52607572
 平安 搬家。52626094
 喜顺 家、厂、货 半价。52603028
 下关 搬家。58811712
 宏运来 搬家。52301850
 秦淮 搬家。86247988

嘉森源搬家搬琴

车人多。86290501

富贵 优,后宰门。84809352 厢
 下关 家、货。58826678
 河西 厢。86030543