

# 签完合同户口不对劲 买房人能否终止合同



漫画 侯婕

汤先生打算在建邺区买一套二手房,通过一家中介公司,他在6月份挑到了合适的房源,并与卖主签订了买卖合同,想着不久就可以入住新家,汤先生一家都挺开心。可是,事情远不是他想的那么简单,因为汤先生后来发现该房屋内原有户口在合同约定时间内无法迁走,而且卖主不答应退还14.6万元房款且中止合同,另外,中介公司又在催促他交纳6800元的中介费,汤先生郁闷不已。

## 买房人:户口纠纷很头疼

“本来遇到合适的房源挺高兴的,房子品质不错,价格也算适中,于是就签了买卖合同,可当我第二天到派出所查了以后,才知道原来这套房屋里的户口不是卖家的,而是原房主的,且是其因赌博而抵押的房产。”汤先生后来才得知,该房产系卖房人在5月份才购入的。

“房子位于汉中门附近,总价约64万元,我先交纳了14.6万元的首付款,买卖合同中约定,交款中款39万元后,会将我和家人的户口迁入该房产,尾款付清后,才算完成交易。”汤先生向记者讲述了大致情况。他说,签合同之前自己轻信了卖主承诺的“是我的户口,一定在7

月10日前迁走”,而且中介公司也说是卖主的户口,所以他才付了14.6万元的首笔款。

牵扯到的第三方户口问题让汤先生很头疼,他认为卖房故意隐瞒了户口问题而误导他签订合同,且到合同约定的“7月10日迁出户口”期限后,户口问题依然没有解决,汤先生想与卖方中止合同但被拒。

## 中介方:中介也是受害者

关于中介费,汤先生给该中介公司打了6800元的欠条,但由于他想中止与卖方的交易合同,于是就拒付中介费,中介公司对此表示很无奈。

记者连线了该中介公司高层管理人员,他认为,签订

合同之前,卖方坚持承诺“户口是自己的,而且在7月10日前迁出”,中介也是被欺骗的一方,也是受害者。关于中介费问题,行业内认为,只要买卖双方签订交易合同,中介就有权拿到佣金,汤先生一直拖欠6800元的中介费是不应该的。

而汤先生则认为,中介与卖方一起认定户口是卖房人的,且能在约定期限内迁出,他才签订了合同,中介对此事负有连带责任。为此,记者采访了南京陶然居房地产经纪有限公司崔荣丽董事长,她认为:“中介公司一般会在买卖合同中约定,如果卖方故意欺骗,那么中介和买房人都是受害者。中介公司是没有权利去派出所查卖房人的户口的,

只有本人拿着产权证和身份证才能查到房子的户口。”

## 律师:有权追究卖房人责任

据了解,6月19日,汤先生在交4000元押金时签订了三方合同,约定违约方须赔偿损失1万元;6月24日,交14.6万元首付款时签订了买卖合同,没有约定违约责任。

汤先生能否中止合同并讨回自己的14.6万元呢,记者采访了南京道多律师事务所耿晓蓉律师。律师表示,买房人将自己的户口迁入所购房屋,是与买房人今后能够有效使用房屋有密切联系的问题之一。因此,一般情况下,房屋买卖双方都会在房屋买卖合同中对买房人何时能够将自己的户口迁入所购房屋进行约定。

## 企业看台

### 泰丰房产

#### 学区房专家逆市扩张

7月5日,广州路一侧竖起了一块大型的二手房代理广告牌,上面“望子成龙、泰丰相承”八个红色大字格外醒目。南京学区房专家泰丰房地产总经理王明军表示,花巨资做这样的广告,既是企业形象和实力的展现,也希望能给当前萎靡的二手房市场打打气。

据了解,泰丰房地产自2002年成立以来,一直立足于学区房专业代理,凭借高水平的专业素质、严格的管理制度、诚信经营的理念,以稳定的发展节奏,成为了名副其实的学区房专家。尽管南京二手房市场整体低迷,但是学区房因特有的教育资源而保持了稳定发展。“目前我们学区房成交周期缩短的趋势非常明显,上周我们的房子都在一星期内就成交了,在高峰期,更是有当天挂牌当天成交的。”

过去,泰丰仅有宁海路和拉萨路两家店,但却牢牢占据了学区房市场的优势份额。从去年年底,泰丰开始稳步扩张,今年4月又新开了镇江路店、玉泉路店,在南京主城区的门店达到了10家。新店经营效果明显,如玉泉路店一开张就取得巨大成功。“年后20套琅小学学区房,我们玉泉路店就成交了18套。”王明军自豪地说,今后他们还在汉口西路寻找合适店面以继续扩张。

泰丰非常注重人才培训,今年以来就每周培训两次,要求员工掌握最新教育政策、学校升学率、学区划分等专业知识。王明军说,学区房因其独特的教育资源必将拥有广阔前景,他们将全力以赴做市民买学区房的好帮手。

快报记者 张玮玲

快报记者 文涛

**好邻居房产** ★专业代理销售城北房  
提取公积金,现房抵押贷款  
本公司常年法律公证顾问:江苏省南京市石城公证处 资质证号 000706 聘 业务员20名 51738515

<b>高档房</b> 晓庄门面 121+102m²门面8米 双门面商业中街口好 105万 66950191	<b>机电花园</b> 2/7 125m² 双南一 北新空高楼层 115万 66950191	<b>兰亭雅苑(多套)</b> 4/11 108m² 新空全明学区房 80.8万 66950191	<b>机电花园</b> 5/6 132+21 车库+16m² 3室2厅2卫全明 145.8万 66950191	<b>语语华庭(多套)</b> 7/11 133 3室2 4/6 87m² 新嘉 豪装全明管气 125万 66950191	<b>城市绿洲 2期</b> 4/6 87m² 新嘉 豪装全明管气 78万 66950191	<b>阳光嘉园(多套)</b> 6/11 117m² 新嘉 豪装全明管气 89.00m² 66950191	<b>林景瑞园(多套)</b> 2/11 95m² 2室2 厅新空全明管气 80万 66950191	<b>文文雅苑(多套)</b> 2/2 72m² 全明 豪装全明管气 77万 66892471	<b>安怀村</b> 4/7 104m² 精装 全明靠车站 77万 66892471	<b>泰和园</b> 4/7 79+60m² 商住两用装修 88万 66873411	<b>燕语华庭</b> 4/7 79+60m² 商住两用装修 88万 66873411	<b>旭日景城</b> 5/6 86m² 全明 豪装2室2厅 77万 66873411	<b>石城家园</b> 2/9 103m² 6年新 3室2厅小区好 85万 185635935	<b>旭日景城(多套)</b> 5/6 120m² 07 年房环境好 93万 85635935						
<b>千禧苑(多套)</b> 4/9 90m² 03年房 精装拎包入住 87.3万 85635935	<b>中央门和里</b> 6/12 90m² 精装 拎包入住 75.5万 85635935	<b>干休所云燕园</b> 2/2 88m² 精装 2室1厅环境好 75.3万 85635935	<b>东方城</b> 7/7 80m² 精装 全明管气 71.5万 66892713	<b>红山动物园旁</b> 1/6 86m² 全明天然氧吧 92.8万 66892713	<b>红森公寓旁</b> 2/2 100m² 精装 环境佳天然氧吧 106万 66950190	<b>中央门欣安园</b> 5/6 100m² 精装 拎包入住 106万 66950190	<b>中央门伍佰新寓</b> 2/6 111m² 3室 2厅全明管气 82.5万 66950190	<b>金碧花园</b> 1/1 103m² 精装 拎包入住 78.2万 66891966	<b>中央门欣安园</b> 10/11 118m² 精装 全明管气 115万 66891966	<b>红山路天然居</b> 4/9 98m² 精装 全明管气 93万 66891966	<b>幕府佳园</b> 2/6 101m² 双南 1北全明3阳台 70万 66873317	<b>先锋广场</b> 8/17 52m²+52m² 商住两用高5米 65万 66950192	<b>泰和园</b> 11/16 97m² 精装 全明管气 88万 66892471	<b>城市绿洲一期</b> 4/6 129m² 新空 3室2厅2卫 112万 66892470	<b>府佳园</b> 6/11 119m² 07年 3室2厅2卫 81.8万 66892470					
<b>安怀村车站</b> 1/1 27m² 精装 精装30平方 38.5万 85504550	<b>张王庙</b> 1/1 27m² 精装 送设施20.3万 66891966	<b>迈皋桥车站旁</b> 2/5 52m² 管气 南北全明 35.5万 66891966	<b>玄武后村</b> 4/7 43m² 精装 全明管气 28.2万 66950190	<b>金陵新九村</b> 4/7 43m² 精装 拎包入住 30.5万 66950190	<b>中央门张王庙</b> 5/7 63m² 精装 全明管气 66873411	<b>黄家圩</b> 1/7 58m² 门面 全明管气 66873411	<b>化纤新村</b> 5/5 51m² 南北 精装修可入住 30.8万 66873317	<b>小市街</b> 1/7 51m² 南北 精装修可入住 30.8万 66873317	<b>中央门郭家山</b> 1/7 51m² 南北 精装修可入住 42.2万 66873317	<b>南堡新寓</b> 1/7 51m² 精装 精装修 31.5万 51738515	<b>五塘广场旁</b> 3/6 65m² 双南 98年房南北全明 32.3万 66892470	<b>白云新寓</b> 4/7 48.64m² 98年 房全明2室1厅 31.5万 66892470	<b>晓庄广场旁</b> 6/7 91m² 精装 拎包入住 66950192	<b>恒茂家园</b> 5/6 85m² 新空全明天然 50.8万 66892713	<b>中央门安怀村</b> 5/7 52 07年 精装天然氧吧 40万 66950190					
<b>中央门(特价)</b> 1/1 36m² 新嘉 豪装全明管气 23.5万 66950191	<b>五塘广场特价</b> 4/7 50m² 2室1 厅全明31.8万 66950191	<b>水关桥急售房</b> 5/7 65m² 双南 全明管气 40.5万 66950191	<b>中央门郭家山</b> 5/6 82m² 3室 1厅精装全明管气 50.5万 66950191	<b>金陵小区</b> 4/7 60m² 精装 全明管气 38.7万 66950191	<b>中央门小市街</b> 2/7 88.3m² 双南 精装全明管气 66950191	<b>安怀村</b> 5/7 74m² 精装 全明管气 85504550	<b>金陵小区</b> 5/7 60m² 精装 全明管气 38.8万 66950190	<b>五塘广场旁</b> 5/7 60m² 精装 全明管气 44.3万 66950190	<b>五塘新村</b> 3/6 60m² 双南 房全明管气 41万 66950190	<b>东井村41号</b> 4/6 65m² 双南 精装00年房 56.5万 66950190	<b>五塘新村</b> 5/6 50m² 精装 全明管气 34.5万 85635935	<b>线路新村</b> 5/6 62.2m² 双 南小区44.8万 66891966	<b>五塘新村</b> 4/6 48m² 南北 全明31.5万 66891966	<b>和燕园</b> 1/7 63m² 双南 小区98年房 51.5万 66873411						
<b>盛世花园</b> 4/6 63m² 精装 拎包入住 66873411	<b>小市街</b> 5/6 68m² 双南 全明管气 54万 66873411	<b>幕府山庄</b> 1/6 63m² 精装 全明管气 42万 66873411	<b>华东三宿舍</b> 5/6 67m² 精装43万 66873411	<b>美景雅苑</b> 6/6 94+60m² 空中 别墅送车房豪装 118万 66873411	<b>四平苑多套</b> 2/7 74m² 双南 1北精装99年房 56.5万 66873317	<b>中央门和燕园</b> 7/6 63m² 双南 精装全明管气 47.5万 66873317	<b>安怀村小市街</b> 6/6 47m² 双南 管气全明30.5万 66873317	<b>黄家圩</b> 5/5 51m² 南北 精装修 50.2万 66873317	<b>和燕园化工新村</b> 6/7 68m² 双南 1北05年精装全明 42.3万 66950192	<b>五塘广场旁</b> 7/7 72m² 双南 精装全明管气 42.5万 66892472	<b>恒茂家园</b> 1/6 53m² 05年 精装全明管气 26万 66892472	<b>汽轮四村</b> 3/6 44m² 南北 地地势佳28.6万 66892472	<b>安怀村</b> 2/6 33.5m² 小区 地地势佳19.6万 66892472	<b>中央门内</b> 4/6 60m² 双南 全明管气 38.8万 66892472	<b>金陵小区</b> 4/6 60m² 精装 全明管气 38.8万 66892472					
<b>金陵五村</b> 1/1 33m²+44m² 精装全明管气 29万 85504550	<b>五塘新村</b> 3/6 58m² 98年 精装全明管气 40.5万 66892470	<b>吉祥山庄</b> 4/6 80m² 精装 全明管气 48万 66892470	<b>华东新村</b> 3/5 44m² 全明 精装全明管气 31.5万 66892470	<b>幕府佳园</b> 9/11 97m² 08年新 空全明管气 67.5万 66892470	<b>受拆迁委托急售城北房 50套 房源热线:66891977</b>															
<b>星河翠庭</b> 6/6 112m²+20m² 精装全明管气 82.4万 85967839	<b>幕府佳园(多套)</b> 8/11 91m² 06年 新空全明管气 58.5万 85967839	<b>义兴新村(多套)</b> 2/7 74m² 双南 1北精装56.5万 85967839	<b>安怀村</b> 5/7 74m² 双南 精装全明管气 49万 85504550	<b>五塘新村</b> 1/6 60m² 双南 精装全明管气 43万 85635935	<b>兴贤佳园</b> 3/7 70m² 新空 全明管气 16万 66892713	<b>方圆兰庭</b> 2/6 75m² 全明 精装全明管气 54.5万 66892713	<b>仙林星城(多套)</b> 3/6 85m² 全明 精装全明管气 07房22万 66892713	<b>仙林汇杰文庭</b> 3/4 94m² 新空全明管气 83万 66892713	<b>迈皋桥</b> 7/7 42m² 精装 拎包入住 66892713	<b>怡景花园</b> 6/7 71m² 全明管气 66.8万 66950192	<b>万寿丰苑</b> 5/7 90m² 双南 1北精装全明管气 39.5万 66950192	<b>新庄53号</b> 2/7 71m² 地地势 好96年3房1厅 56.5万 66950192	<b>太平村车站旁</b> 2/6 75m² 双南 1北小区好44.8万 66873317	<b>化工新村</b> 4/6 120m² 三南全明更名 44.5万 66892471	<b>晓庄太平村</b> 1/1 64m² 双南 院20m²可入住 38万 66892471	<b>晓庄燕华花园</b> 2/2 90m² 3房全 明精装56万 66892471	<b>化工新村</b> 2/6 77m² 3室1 厅房全明管气 43.5万 66873317	<b>晓庄师范旁</b> 5/7 67m² 双南 全明管气 46.5万 66873317	<b>金尧新村</b> 2/6 80m² 精装 送设施42.5万 85635935	<b>金尧山庄</b> 4/7 63m² 三室 全明02年房 45万 85635935
<b>尧化新村</b> 5/6 82.5m² 精装全明管气 48.5万 85635935	<b>玄武区</b> <b>北苑特价</b> 4/6 65m² 双南 全明管气 42万 66950191	<b>北苑特价</b> 6/7 57m²+9m² 双南 全明管气 35万 66950191	<b>曹后村</b> 1/5 40m² 2室1厅 实际面积大有 30.8万 66950191	<b>花园路</b> 4/7 63.21m² 精装 2室全明管气 48.5万 66892470	<b>曹后村9号大院</b> 4/6 59.1m² 双南全明管气 43.5万 66950192	<b>新庄</b> 4/6 58m² 双南 全明管气 66892471	<b>曹后村</b> 5/7 57m² 双南 全明管气 39万 66892471	<b>聚宝山庄</b> 6/11 100m² 全明 全明管气 68万 66892471	<b>曹后村</b> 1/6 58m² 精装 全明管气 66896783	<b>其他区</b> <b>桥北天润城</b> 5/6 99m² 全明管气 40万 66892713	<b>三牌楼广东路</b> 2/7 40m² 06 精装32.5万 66896783	<b>工人新村</b> 3/5 55.2m² 双南 全明管气 66892472	<b>北阴阳营</b> 5/6 60m² 双 南全明管气 85504550							
<b>特推兴贤佳园</b> 3F 69m² 39.8万 / 产权新房精装天然气含税 85504550	<b>特推兴贤佳园</b> 1F 56m² 31.9万 / 产权 / 装修含税 85504550	<b>特推银龙花园</b> 6/6 77m² 36万 / 产权有阁楼地下室管道煤气 84234456	<b>特推银龙花园</b> 5/11 87m² 37.5万 / 产权送地下室管气 84234456	<b>特推马群</b> 2/6 45m² 18.5万 / 产权煤气管道 84360873	<b>特推马群</b> 6/11 65m² 27.5万 / 产权 / 新房毛坯 84360873	<b>特推仙林</b> 3/6 51m² 23万 / 产权2室1厅 / 双南地铁2号出口天然气 85752337	<b>特推仙林</b> 6/6 72m² 34万 / 产权送阁楼50m² 天然气地铁2号线 85752337													

承租、出租大量城北房屋;租房大管家:66950137