

涨不够的房价 打不完的官司

秦淮区今年房产官司同比增长 72%

今年的南京楼市,尤其是下半年,可以用热火朝天来形容,随着成交量的增长,房产纠纷案件也成正比激增。从今年1月到11月,秦淮区法院受理相关案件26件,较去年同期上涨了72%。记者做了一番统计,涉及到买卖双方和房产中介的纠纷,占这26件里的一半。



漫画 俞晓翔

浑水摸鱼型 没产权的房子也敢卖

曹江海家有一套闲置的住房,是曹江海父亲的名字,只有居住权,没有产权。今年下半年楼市火热,房价高涨,曹江海便盯上了父亲的这套房子。曹江海懂点法律知识,他知道,如果对这套没有产权的房子进行买卖,肯定会产生交易纠纷。但是一想到钱,他也能管不了那么多了。

2009年8月,曹江海抱着试试看的心里,来到南京某房产中介公司,称自己家里有一套住房想出售,但这套住房登记在父亲名下,问中介能不能卖?中介工作人员热情地表示,房子当然可以卖,现在行情这么好,这时候卖绝对赚钱,只是到时候需要他的父亲在场,或者想办法将这套房过户到曹江海的名下。

曹江海说,他后来把自己最担心的情况告诉了中介,这套房子没有产权证,只有居住权。中介一口保证:“没问题,可以买卖!但只有居住权,房价要稍微低一些才好卖。”

中介十分积极,频繁带人前来看房,很快联系好了买主郑先生。郑先生见房价比一般的房子要稍微便宜一点,心仪不已。而曹江海和中介为了让房子尽快脱手,都向郑先生表示,这个房子可以办到产权证。双方在中介签署了协议,郑先生当场交了5000元定金,房子很快成交。

到了11月份,这套房子还是迟迟办不了产权证,无法进行过户,买主郑先生着急了,找到曹江海,要求他赔偿自己的损失,并称因为曹江海的拖延,这几个月的南京房价飙升,自己无形中损失了好几万。曹江海连呼冤枉,自己也是被中介欺骗了,中介说产权证可以办下来。协商无果,郑先生将曹江海父子告上法院,要求对方赔偿一万元损失。

经法院调解,除返还郑先生先前支付的5000元定金外,曹江海另外赔偿郑先生8000元。曹江海表示,自己是受害者,被中介骗了。但中介承诺办产权证的事只是口头上说的,没有证据无法告中介,只能怪自己财迷心窍。

冲动买房型 定金没了,中介费还得掏

跟很多买房者一样,看到房价高涨,市民王强斌也急了,加入了买房大军。他经过南京某房产经济公司的介绍,没多久就与卖房者林进签订了《房地产买卖合同》

同》,约定由王强斌购买林进位于南京市白下区的一处房屋。但是,房子买下来后,王强斌又后悔了,中介一看情况不对,立即将他告上法院,索要一万元中介费。

对此,王强斌觉得很委屈,因为他觉得自己都已经不要原来的两万元定金了,中介还问他要钱,也太黑了。“当初看这套房子的时候我就去过两回,看得也不仔细,中介公司老是说房子可以买,我本来也拿不定主意,第一次看完房子没几天,中介公司的小陈打电话给我,说有人愿意比我多出2万元买那套房子,让我赶紧过去,我去了后,小陈就催促我赶快定下来,说现在房子火得很,好房子留不住,不是看在我跟他熟悉,不会把这么好的房子硬给我留着。当时我觉得他们很真诚,就头脑发昏签了合同,还付了两万块定金。”王强斌说。

事后,他觉得自己太匆忙了,越想越后悔,家人也埋怨他这么大的事也不和家里商量,为此一家子爆发过多次争吵。后来王强斌决定不买这套房子,另外再看房子,还是在这家中介看,但中介根本不同意,说这是两回事,这套房子的中介费必须得付。他认为,最终自己也没买到房子,顶多两万块定金不要了,怎么中介还要一万块中介费呢?

法院经过审理认为,依据法律规定,居间人促成合同成立的,委托人按照约定支付报酬。本案中,基于原告提供的居间服务,原告被告以及林进签订了《房地产买卖合同》,该合同合法有效,因被告违约未能履行完毕,原告并无过错,被告应按约向原告支付中介佣金。判处被告王强斌于判决生效之日起七日内支付原告中介佣金10000元。

合伙跳单型 抛开中介签合同成被告

买房人和甲中介签署了《看房确认书》,并通过该中介看中了一套房子。但是,不久后,买房人却和卖房人通过乙中介签署了合同。甲中介得知后,将买房人蔡亮告上法院,要求买房人按协议约定支付中介费和违约金共计45000元。

2009年,蔡亮委托甲中介代理购买房屋并在中介提供的《客户买房委托书》上签名,约定:“通过甲中介成交后,签订买卖合同时,支付房屋总价的1.2%给甲中介作为代理费。如有任何规避行为,本人愿按总房款2%承担违约责任”等相关内容。后来甲中介通过网络得

知秦淮区某处房屋出售信息,并将它介绍给蔡亮,但蔡亮却与乙中介签署了《房地产买卖合同》,通过乙中介与卖房人签订了《南京市存量房买卖合同》并办理了过户手续。

对此,甲中介认为蔡亮与卖房人在通过自己接触后,又相约通过乙中介签订合同,这一“跳单”行为严重破坏了正常的房地产交易秩序,更侵害了原告的合法权益,依据《客户买房委托书》请求判令蔡亮支付中介费和违约金共计45000元,除相关协议外,另外提供了蔡亮与其工作人员通话的录音证据证明:被告是因为中介费的原因而选择收费低的乙中介与房主交易。

蔡亮及其代理人表示,房主并没有委托原告售房,所以他们最终是通过乙中介与房主进行房产交易的,原告提供的《客户买房委托书》中的有关条款为格式条款,是强制性约定,应当无效。

法院认为,在房屋买卖合同中,居间人的义务不仅是向委托人报告订立合同机会,还应提供订立合同的媒介服务,促成房屋买卖合同成立。本案中,原告系通过网络获悉案涉房产的出售信息,事先并未取得这套房屋的中介权,也未获得房主对其中介权的追认,最终也未通过自己促成被告与房主的房产交易。此外,《客户买房委托书》是原告提供的合同,其中约定“只要看房人经由原告介绍实地看房后,看房人与房主的一切交易行为均视为原告居间的结果,就需要向其支付中介费”,该条款导致原告和看房人之间权利义务失衡,应认定为无效条款。综上,原告要求被告支付中介费及违约金的诉讼请求,于法无据,法院不予支持。(文中人物系化名)

【法官说两句】

秦淮区法院法官表示,广大房屋买卖参与者包括中介公司,在房产交易过程中一定要注意维护好自身的合法权益,房产买卖因为涉及金额较大,一旦发生纠纷,不仅耗时耗力,还可能官司缠身,甚至担负赔偿责任。签署相关合同前慎重考虑,仔细阅读协议约定的事项,对自身不利的条款要求对方给予详细解释并写入合同;对口头承诺尽量用书面形式固定,一旦发生纠纷己方能够提供相关证据,防止吃“哑巴亏”;对所购房产的权属情况了解清楚,查看相关证明材料,不能听信他人一面之词,谨防被他人利益驱动下诱骗。

通讯员 宁雪颖 快报记者 李梦雅

女子跳楼相逼: 老公你出来!

快报讯(记者 李绍富) 昨天下午,一名女子因怀疑丈夫有外遇,跑到浦口一个在建楼盘楼顶,想用跳楼的方式威胁丈夫露面,后被民警和消防队员救下。

昨天中午12点20分左右,路过浦口天润城第八街区附近的市民张先生发现,路边一个正在建设的楼房顶边坐着一名女子,双腿悬在空中。张先生立即报警。民警赶到现场后,在附近拉起警戒线,并来到楼顶劝说女子。见有民警靠近,女子大声威胁,不让他们靠近。几分钟后,消防部门带着气垫赶到现场。民警在楼顶发现了女子的提包,包内有她和丈夫的结婚证。女子称,除非她丈夫出现,否则她就跳下来。

民警了解得知,女子的丈夫是承包建筑工程的,因常年不回家,她怀疑丈夫有外遇,就跑到浦口找丈夫,可一直没找到。为逼迫丈夫出现,她就采取了跳楼威胁的方式。两个多小时后,女子被劝下,而她的丈夫则一直未露面,他给警方的说法是,当天下午他会去派出所配合民警调查。

(吴先生爆料奖40元 钱先生视频费40元)

【相关视频新闻欢迎登录 http://tv.dsqq.cn 观看】

“我拿这1000多块钱也发不了财,但人家丢了那么多卡和证件,多着急啊!” 瞧,拾金不昧的她多实在

快报讯(记者 常毅) “这位赵女士太让我感动了。”昨天上午,市民陶女士给快报打来电话称,她的钱包丢了,本以为不可能再找到,没想到几个小时后就拿回来了。而捡到钱包的赵女士是一个很缺钱的人。

陶女士说,前天下午,她开车送孩子去侯家桥一所学校学画画。“我左手拎着包,右手拿着画夹子,手忙脚乱的。”直到女儿去上课了,陶女士才发现钱包没了。“里面有一千多元现金,我的身份证,金手链,还有我所有的银行卡。”陶女士只能自认倒霉,怪自己不小心。当晚6点多,陶

女士的手机突然响起来。打来电话的是一名陌生女子,“请问你钱包是不是丢了……是我捡到的。”女子叫赵成臻,家住西善桥梅山铁矿。当天下午,她带着孩子坐公交车去侯家桥上课,恰巧跟陶女士的女儿是同一家学校。“我在学校里捡的。”赵女士说。陶女士立即驱车前往梅山,拿到了钱包。让陶女士感动的是,赵女士没有工作,丈夫是一个普通职工。“他们很缺钱啊!”记者随后联系到赵女士。她的声音很平淡,“我拿这1000多块钱也发不了财,但人家丢了那么多卡和证件,多着急啊!”

老话果然没错,出来混迟早要还的 任上贪污,退休四年后被判刑

快报讯(记者 朱俊俊) 施刚已经退休4年了,原本可以享受晚年的安逸时光,但是,他在退休之前所犯下的罪行还是案发了。近日,南通市中级人民法院作出终审判决,施刚因在南通港闸区建设局党组书记任上受贿12万余元,被判处有期徒刑10年。

2001年10月,施刚被南通港闸区人民政府任命为区建设局、环保局副局长。2003年2月,施刚被任命为区建设局(环保局)党组书记。2005

年11月退休。据检察机关指控,施刚犯罪主要在2003年至2005年期间,他利用担任南通港闸区建设局党组书记的职务之便,为他人谋取利益,多次收受他人贿赂共计人民币126000元。

在任上的时候,施刚也比较忐忑,生怕出事,但是在办完退休手续后,他就松了一口气,以为这下子没事了,于是过起了安逸的退休生活。但是,检察机关还是渐渐发现了施刚的问题,于是案发了。



外联出国

www.wailianvisa.com

诚信品牌 十大影响力移民机构

出国咨询热线: 025-86872800

外联独享优势

- 专注项目研究,实力雄厚
- 最快4天通过,屡次刷新行业记录
- 客户量全国领先,成功率100%
- 免费上门收集材料,全程私密化服务

美国投资移民

★ 纽约市海军基地项目——外联率先推出

纽约市政府直接参与投资,与政府合作绿卡快速拿。

★ 其他项目:

- 美国迪斯尼乐园美景湖度假村项目
- 加州葡萄酒厂项目

加拿大投资移民

外联独家推出——免面试,无资产要求,快速移民加拿大

另专业办理澳洲,新加坡投资移民,香港投资入境

全球移民房产推介会近期举行!

预约热线: 13905156591



邦拓置业

Investment Consultation Co., Ltd

www.bon-top.com

邦拓优势

- 专业的境外房产代理机构
- 全球化的私人置业顾问
- 多币种贷款最低利率
- 全程的一站式服务

房产咨询热线

(025) 68582077