

答疑解惑



答:在现实生活中,如果按揭贷款合同未能签订,结合普通购房者的履行能力,买卖合同的继续履行即成为事实上的不可能。鉴于此,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同案件适用法律若干问题的解释》第23条:“商品房买卖合同约定,买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,当事人可以请求解除合同,出卖人应当将收取的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。”因此,你可以要求开发商和你解除合同。

问:我有个朋友,他家在郑州城中村,村

里规划的房子,他说自家的房子多,住不完,2000多元一平方米卖给我,并承诺5年内一定能把房权证过户到我名下,这样的房屋能不能购买?

答:城中村房子的建设用地是归村集体所有的,根据《物权法》第151、153条和《土地管理法》的规定,集体所有的土地作为建设用地的,不得进入流通领域,只能在本集体成员之间流通。除非你将户口迁移至该城中村,否则购买城中村的房屋是属于法律禁止的。根据《合同法》第52条第2款:“违反法律、行政法规的强制性规定,属无效”,这样的话,购买你朋友家的房子属无效法律行为,一旦产生纠纷,你的权益将无法得到保护。

客座律师:河南国基律师事务所王术军

验房门道

质量投诉 资料需完善



近日河南省建设厅印发了“河南省建设工程质量投诉管理办法的通知”,这一文件的出台给业主维权提供了很大的帮助。现在的房屋或多或少都存在质量问题,以前业主在得不到及时维修整改的情况下却投诉无门,随着“河南省建设工程质量投诉管理办法”的出台,现在业主可准备好相关资料到质量监督站进行投诉。

中国验房师管理协会河南分会直属验房服务中心主要为业主提供毛坯房、装修房等的检验,现可向业主提供工程质量投诉前期资料的整理及申报工作。现此项工作已正式运行,第一份案例已成功完成并整改完毕。

案例:通过验房服务中心验房的曹先生,在把房子交验房师验完后就交验房报告提交给了物业公司,并同时提交了房屋整改、维修申请书,物业公司相关负责人也正式签收了验房报告和申请书,并答应在具体时间整改完毕。可是曹先生在约定的时间再次到房屋中验收时发现原来存在的问题一处都没有整改,于是曹先生再次和物业公司进行交涉,并同时提交了房屋整改、维修第二次申请书,物业公司再次保证在具体时间整改完毕,但曹先生再次在约定的时间验收房屋时还是一处都未进行整改。于是曹先生就请验房服务中心帮助其进行房屋质量投诉。

根据“河南省建设工程质量投诉管理办法”规定,验房服务中心为业主曹先生整理好相关需提交的资料并交由业主到市质量监督站进行投诉,曹先生拿着服务中心收集整理的相关资料到市监督站找到相关负责人,该负责人说:“这是我们接到的投诉资料中准备最完整的一份。”他还说以前业主提供的资料都不详细,他们还得派人去进行调查,既浪费了人力资源又浪费了业主维权的时间。最后该负责人和曹先生说3天之内把他所反映的问题解决好。

3天之后验房服务中心接到了曹先生的电话,他说物业上已经开始给他的房屋进行整改、维修了,他感到非常欣慰,并说等整改完后再请服务中心的验房师进行复验。

中国验房师管理协会河南分会会长 王胜育

以案说房



订金不同于定金

在签约当日向郭某交付订金2万元,双方共同办理房产过户手续时王某将购房款30万元支付给经纪公司,订金抵作购房款,待房屋过户发证后,经纪公司又将全部房款支付给郭某。协议签订后,王某依约交付了订金,到办理房产过户手续时,郭某突然反悔,声明房屋不卖了,订金如数退还。王某不接受,诉诸法院,要求双倍返还订金,未获支持。

就本案而言,王某与郭某之间存在着房屋买卖合同关系,合同约定了双方的权利义务。原告依照约定向被告支付了2万元订金,而被告有协助原告办理房产过户手续的义务而声明不再履行,构成违约。根据我国《合同法》的有关规定,当事人一方不履行合

务已经构成违约,应当承担相应的违约责任。一方当事人约定向对方交付定金作为担保的,收受定金的一方不履行约定债务的,应当双倍返还定金。本案中王某之所以没获法院支持,是由于王某与郭某的购房协议中使用的是“订金”而非“定金”,“定金”具有定约性质和担保作用,其与“订金”和“预付款”具有不同的性质。如果没有合同明确约定,“订金”或“预付款”则不具有双倍返还功能。而“定金”却不同,收受定金的一方不履行合同的,应双倍返还定金。交付定金的一方不履行合同的,无权要求返还定金。因此购房者在签订购房协议时,一定要注意甄别定金的字眼。

合同签订不等于手续办好

同登记及抵押贷款手续,而后的张某在签订购房合同后,办理了抵押贷款手续,从而导致李某无法取得房屋的所有权。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条:因商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋出卖给第三人,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请

求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。原告李某与该公司的购房合同被解除,被告依法向原告返还了原告已交的购房款,并支付给了原告一倍于已交房款的损害赔偿。通过本案,提醒广大购房者在购房过程中,合同签订后尽早根据有关法律、法规的规定办理合同登记手续,抵押贷款手续,并尽早催促开发商交付房屋,促使合同尽早履行。

客座律师:华融律师事务所 张文友

李某与某置业有限公司签订了《房屋买卖合同》(预售),约定由李某向该公司购买一套商品房,合同约定李某签约时,付50%房款,其余到银行办理抵押贷款手续。李某向该公司付清了首期房款之后,该公司未通知李某前去办理按揭贷款手续,后来李某得知该公司已将其所购房屋出售给了第三人张某,且张某以该房屋办理了抵押登记。

在本案当中,由于李某未能及时办理合

Advertisement for various moving and service companies including 吉利 (66666010), 如意 (66666660), 大众搬家 (60999999), 顺达 (66666646), 星宇 (67422222), 天顺 (67333333), 军星 (63732111), 平安 (67668981), 利民 (68888888), 吉祥 (65788888), and 惠丰 (66666655). Each ad includes contact numbers and services offered.