

E-mail: zhaobao@126.com



67659999

# 有效规避“一房两卖”的制度探索

— 百度一下 —

## “一房两卖”信息 网上搜出8万多条

刁守俭等6位消费者为了维护自己的权益，仍然在进行法律诉讼。在国内，遭遇“一房两卖”的消费者绝不是个例，记者用百度搜索了一下，竟然搜出了82500条信息。而在郑州，最近几年内，也发生了多起“一房两卖”案件。

— 政府在努力 —

## 预告登记后“一房两卖”无效

2004年，武汉市开发办决定，空置房准备上市前，必须先在网上公示一周，社会对此无异议方可售房。

北京市为了让消费者少受“一房两卖”之苦，于2007年7月1日起推出了《北京市存量房屋买卖合同》，二手房网上签约也从7月1日开始，与标准合同同步施行。合同中规定，如房屋出卖人有“一房两卖”行为的，则买方有权退房，出卖人除应当返还全部已付款，支付约定利息外，还应当按累计已付房价款的一倍支付违约金。

也是在2007年，上海市政府规定，为了防止“一房两卖”，消费者可以拿到房产证后再付清房款。

郑州市早在2005年就作出了“一房两卖”将受重罚的规定，房地产开发企业在未解除商品房买卖合同前，再销售给他人，由有关部门给予警告，责令限期整改，并处2万元以上3万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。随着住房和城乡建设部出台的《房屋登记办法》于今年7月1日起实施，郑州市也正在对房地产登记规则进行梳理，出台新办法，启动“电子房本”工作，实行房屋登记簿制度，并全国联网。“市民查询房屋的具体信息，将更加方便。”郑州市房管局有关负责人称，只要在“电子房本”上输入房主的名字、身份证号码或者房屋具体的位置，就能看到房子的所有信息。

值得注意的是，实行房屋登记簿制度后，房屋交易时可以申请预告登记，预告登记后房屋就不能再卖给他人，可以防止出现“一房两卖”的现象。

— 律师有提醒 —

## 买房前一定要到房产管理部门查一下

既然“一房两卖”现象时有发生，咱们在购房时就要提高警惕，防止掉入“一房两卖”的陷阱中，为给读者一些参考，本报记者采访了金博大律师事务所廉建中律师。

廉建中说，出现“一房两卖”的情况有很多种，也很复杂。比如一些开发商遇到资金问题，或者开发的房子不好卖时，就找些内部职工，签下房地产预售合同，从银行里套出贷款。等房子卖出去了，再解除原来的买卖合同，将房子过户到真实的购房者的名下。开发商的这种做法，就给购房者带来很大风险。

所以消费者在签订购房合同前，最好到房产管理部门查一下，看这套房产是否已经办理过有关预售、抵押登记。即使签了合同，为慎重起见，购房者也应该到房产管理部门查询一下。对于已经办理了预售备案或抵押登记的房子，购房者最好不要买。另外，签订合同后，购房者应要求开发商在合同约定的时间内到房产管理部门办好备案登记手续。约定期限届满后，购房者应自行到房产管理部门查一下，看这套房产的预售备案登记是否在自己的名下。



申请预告登记，房子就不能卖给别人了

刁守俭等6人2003年7月从三门峡大都建筑安装公司购买了六套住房，并付清了全部房款，想不到的是，他们的房子在2007年6月又被卖给了三门峡市委统战部的数位职工。面临“钱房两空”的刁守俭等人把大都公司告上了法院，目前已经进入二审阶段。

刁守俭、侯软绸的“一房两卖”遭遇在国内并不是个例，见诸报端的，郑州就有多起，输入“一房两卖”，从百度中竟搜到82500条信息。为防止消费者落入“一房两卖”陷阱，政府正在积极想办法。随着住房和城乡建设部出台的《房屋登记办法》于今年7月1日起实施，年底前全国都要实行房屋登记簿制度，今后房屋交易时可以申请预告登记，预告登记后房屋就不能再卖给他人。

晚报首席记者 张锡磊

## 一起“一房两卖”案件 6户业主疑问不断

### 买了4年的房子咋被卖给别人了？

“所买房屋是我们公司设计的，由于钱早已经交过，家里再没有了资金，此后几年丈夫单位两次分房都放弃了。不料想买了几年的房子却又被卖给了别人。”提起购买房子的事，三门峡华艺规划建筑设计有限公司的职工侯软绸又皱起了眉头。

侯软绸说，和她同时购买房子的还有她的同事刁守俭、任建芳、王辉、朱素琴、李玉庄

等5人。因为是一个单位的，就采用了团购的形式，于2003年7月12日和大都建筑安装工程有限公司签订了购买三门峡市湖滨区教体局5号楼六套住房的房屋买卖合同。

侯软绸介绍：“我们购买的楼房是湖滨区教体局承包给大都建筑公司承建并销售的住宅房，从2003年7月25日开始，我们六个家庭按照购房合同，以每平方米850元的价格，分期付款了全部购房款共计92万元。”

“房子虽然建设的进度比较缓慢，但前期还算顺利，2006年12月25日，三门峡大都建

筑安装工程公司将房子的钥匙交付给了我们。”侯软绸的同事刁守俭说，“由于拿到钥匙时，水、电还没有达到使用的条件，我们就没有装修和入住。”

刁守俭说：“谁也想不到，房子就在这种情况下出了问题。2007年6月28日下午，我突然接到三门峡大都建筑安装工程有限公司法人代表柴君峰的电话，说三门峡市委统战部出面，要强制购买你公司6位职工购买的所有房屋，我现在没有办法，也不敢不答应。”

### 法院查封保全的封条被谁撕掉了？

“听了这一番话，我一下子就蒙了，我们几位同事购买的住房签合同都签了4年了，还没有入住，有的同事将旧房卖掉又东拼西凑才交上了房款；有的同事为了购买这套房子，把旧房子已经卖掉，现在仍在外租房居住；有

的同事购买住房是为孩子结婚用的，为了等待房子将婚期一推再推。最后竟把我们签订了合同并交足了房款的房子再卖给别人，让我们实在无法接受。”刁守俭说。

“无奈之下，我们只好寻求司法程序来维护我们的权益了。”刁守俭说，2007年6月29日，他们向三门峡湖滨区人民法院提起了诉讼，申请法院依法向被告三门峡大都建筑安

装工程有限公司讨回出售给原告的六套房屋，并提出了财产保全申请。三天后，湖滨区人民法院下达了裁定，并查封了6套房屋。

但刁守俭想不到的是，法院查封保全的封条在2007年7月28日被撕掉，门锁也全部被三门峡市委统战部职工更换，其中三户门外还贴上了对联。“这让我们心里更没底了，很害怕落个钱房两空的下场，只好再次申请财产保全。”

### 没有预售许可证，合同无效？

湖滨区法院随后发布公告称，在本案未审理终结前，任何单位或个人不得占用、使用、装修该房屋，违者将追究法律责任。2007年8月2日，湖滨区法院再次对涉案房产进行了保全。在煎熬中，刁守俭于今年6月5日盼来了湖滨区法院的判决书。判决刁守俭等6人与三门峡大都建筑安装工程有限公司于2003年7月12日签订的房屋买卖合同无效，大都公司返还原告华艺公司购房款92万元及利息，赔偿房屋差价损失1335235.59元，赔偿已付购房款一倍的损失92万元。

“看到湖滨区法院的判决书后，我们认为判房屋买卖合同无效是错误的，于今年6月向三门峡市中级人民法院提出了上诉。”

湖滨区人民法院在判决书中认为，刁守俭、侯软绸等6人在与大都公司签订购房合同时，还没有取得预售许可证，违反了法律法规

的强制性规定，应为无效合同。

对于判决书中的说法，刁守俭等人的委托代理人刁复兴很不认同，他说，在2003年最高人民法院《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》规定，只有主体是房地产开发企业作为出卖人的商品房买卖，才适用此法律，而大都建筑安装工程有限公司仅为一个施工单位，显然不是房地产开发企业。而我国目前存在着种类不同的房屋，并不是所有房屋买卖的出卖人都得办理商品房预售许可证才能签订房屋买卖合同。所以只要签订合同双方当事人意思表示真实，合同就有效。

刁守俭等人签订的购房合同无效，那么三门峡市委统战部职工的购房手续是否完善、有效呢？面对记者的这一问题，湖滨区法院表示，三门峡市委统战部职工与此案件无直接利害关系，属于第三方，湖滨区法院无法对此做出评价。

### 判赔的300多万元能执行吗？

“要说从赔偿的数额来说，共判返还加赔偿300多万元，我们也可接受，但法院判决适用的法律不正确，对判我们购房合同无效无法接受。”刁守俭说，“另外一个问题是，目前执行是个难题，虽然判赔了我们，但拿不到钱，和没判没有什么区别，如果法庭能现场把

钱交付，我们也可考虑放弃房产的所有权。”

侯软绸说，上诉已被三门峡市中级人民法院受理，本来准备9月11日开庭，但被告方的法定代表人柴君峰有急事去了西安，申请暂缓开庭，按照法院安排，开庭时间定在下周。

为进一步了解该案的情况，记者与大都公司的法定代表人柴君峰电话约了几次，但见面的要求都被拒绝，并拒绝对本案发表任何看法。



给刁守俭等几家人带来一串麻烦的房子就在这儿。 晚报首席记者 张锡磊 图

联通有

百业服务

刊登时间：周一至周五

## 时尚典范 LG KF510：光彩尽闪耀

与触控区接触后，被触摸的灯光区将会变成箭头的形状跟随手指移动，指尖拖拽之间，伴随着繁星闪闪的细腻震动。

### 渐变美色独领风骚

KF510打破常规，通过手机金属表面运用先进最尖端的科技进行渐变处理，改变了以往手机色彩单一的局限。深邃迷人的渐变色配以金属边框装饰，再加上钢化玻璃

的屏幕材料，使整个手机无不透露着时尚的质感。同时，滑盖设计的机身采用先进、精密的内嵌式滑动轨道，使用更为经久坚固。加上10.9毫米厚度的超薄机身，使得KF510保持了浑然一体的时尚唯美风格。使它更成为时尚手机的前沿。

### 功能领先内涵出众

凭借着 Auto Luminance Control (ALC)

光线自动控制技术，300万像素自动对焦镜头，配合内置闪光灯以及防红眼技术可以在昏暗的环境下依然拍摄出清晰的影像。专业的MP3快捷键、FM收音机功能也使得KF510无论是从外形或是功能上来看，都无愧于时尚手机楷模的称号。

作为LG今年最热销的产品之一，KF510拥有迷人的技术外表和出众的操控性能，将创新科技与时尚外观完美融合，充分张扬你无以复制的独特品味！



KFS10作为LG 2008年的黑标(Black Label)系列产品，不仅秉承了黑标产品的高贵气质和精湛做工，更将前作的各种亮点融为一体，凭借着动态显示触控键与渐变色处理的全金属外壳等出众设计，再次证明了LG在手机工业设计上的领先地位。

### 触摸设计光彩耀动

炫丽的“动态显示触控键”不同于以往手机产品单纯的静态设计，它基于LG先进的触摸技术，采用独特而新颖的交互式触摸设计，赋予了手机动感的时尚符号。当手指