

谨慎购买“非正常”二手房

本报特邀专业律师为您支招



随着二手房的热销,一些“非正常”的二手房源也开始出现在市场上,对于这些“非正常”房源的交易,往往出现纠纷的概率要高很多,有时候还会造成交易的最终失败。为此记者就一些市场上出现的案例,采访了河南开物律师事务所申继东律师。他认为,遇到“非正常”房源,买主一定要谨慎购买,最好是在交易前咨询律师,以尽量规避风险。

晚报记者 袁瑞清

案例一 购买回迁安置房要规避节外生枝

事件:市民张先生通过中介看好了一套住房,在看房子的时候中介明确告诉他,该房屋是一个回迁安置的住房,房产证还没有办下来。当时张先生也没有多想,就和卖主签订了买卖合同,约定卖主在3个月内办理完房产证,张先生先交纳首付款30万元,剩余房款于过户时交纳。可就在3个月到期时,卖主通知中介说,因为房屋涨价卖主不同意以原价卖这套房子了,要涨价5万元,否则他的房产证就不办。

分析:律师认为,卖主所得的回迁安置房手续齐全,该房屋的产权归属不存在任何瑕疵,

应该说卖主对于该房屋的权利明确,而根据合同法相关规定,合同的权利义务是可以转让的,所以说卖主转让该合同权利的行为有效。

支招:本案例中,律师认为张先生有3条路可以走,第一条路是协商,双方各让一步,张先生也适当涨点价格,双方达成最终的成交;第二条路是选择诉讼,张先生可以要求解除合同并要求卖主承担违约责任,因为本案卖方违约很容易确认,张先生可以根据合同约定要求卖方承担违约责任;第三条路是张先生可以选择要求对方继续履行,因为房产证没有办下来,实施起来有困难。

案例二 在合同中明确户口问题

事件:王女士为了孩子上学,在市区某重点初中旁边看好了一套使用权的房屋,在双方交易的时候,她特别关注了户口问题,卖方说户口没有问题,并拿出自己的户口本给王女士看,并说户口的问题包在他身上,王女士于是放心地办理了过户手续和户口迁移。随后,王女士想办理产权,到产权单位询问说必须到派出所开具独立户口证明,可到派出所发现,该房屋还有另外一个空挂户没有迁出,证明开不出来,产权不能办。

分析:律师认为,王女士所谓户口问题没

有在合同中明确约定,所以王女士只能吃这个哑巴亏,她无权通过诉讼的方式解决问题。因为我国的户籍管理是公安机关的行政职权,实际户口和房屋并没有必然联系,所以说户口问题的解决必须在合同中明确约定,才有可能通过诉讼解决。

支招:对于王女士的困惑,律师建议直接找空挂户的户主协商。实际上王女士的问题在签订合同之前只要到当地派出所去问一下,一切就都清楚了。

案例三 超建房过户也无效

事件:李女士看好了一套“公房”,卖主承诺能够办理过户,而且手续费也不贵,李女士觉得很合适就顺利的完成了交易,卖主还给她办理了物业盖章的承租证。可是等李女士住进去之后,听邻居说这个房屋所在的楼层是超建房,办理的所谓的“租赁证”也是物业自己给发的,物业对该房屋并没有产权,这个房屋无法买产权。

分析:律师认为,李女士买的这个所谓的

“公房”,实际上是一个违章建筑,办理的所谓的承租证也并不合法。正常合法的公房承租,出租人也应该是产权人,而本案中的物业并不是该房子的合法所有人,该房屋因为是超建房屋,并没有合法产权。李女士暂时居住可能没有问题,但是一旦面临拆迁转让时,就可能出现问题。

支招:律师建议李女士通过诉讼要求退房。

案例四 价格便宜的抵债房谨慎购买

事件:赵先生通过朋友介绍看好了一处建筑商从开发商处抵债过来的房屋,开发商和建筑商承诺2年内办理产权,房屋价格低,但是不能贷款,赵先生就全额支付了房款,并分别与开发商和建筑商签订了协议,并办理了入住。2年办证的时间很快到了,可是赵先生要求开发商办证的时候,却被告知,因为开发商与承建商之间因为工程质量问题正在闹纠纷,

不给办产权。

分析:律师认为,开发商和建筑商同意将抵债房出售给赵先生,并约定了相关权利义务,合同合法有效,开发商应该配合赵先生办理过户。至于开发商和建筑商之间的争议,应该另行解决。随后赵先生在律师的建议下通过诉讼解决了问题,但是诉讼也花了半年的时间,搭了金钱也花费了时间。

(2009)郑房管预字第2379号

★1-4层约5000m²商场整体招租 招商电话: 13703712887

二馬路64号 鸿森广场^{A座}

HONGSEN PUBLIC SQUARE

火车站新财富地标*

Dilate the quality of your home beyond all imagination
1 million square meters of international life urban territory glory Landmark

迎金虎, 鸿森大礼回馈

每套最高优惠 8 万元

★城市核心地段★20-90m²精装小户型



(0371) 68582888

详情请登陆 Http://www.hongsenjt.cn 开发商: 郑州鸿森实业有限公司

销售中心/项目地址: 郑州市二馬路64号