

3.15之提醒

# 合同签订卖家突然反悔要涨价 15万买的小产权房反被卖主带人抢走了

## 3·15,和您说说有关房子的“事”

合同都签订了卖家突然反悔要涨价、买了小产权房却没有后续保障……这些在购房消费中的突发情况,您遇到过吗?

今天是3·15,我们从惠济区人民法院挑选了几起维权实例,与消费者说说房子的那些事,希望能给广大消费者一个提醒。 记者 鲁燕

### 【案例一】 卖主反悔要涨价,被判双倍返还买房人定金

2010年9月18日,市民顾先生与陆先生、惠家房地产公司签订房屋买卖合同。

合同约定,顾先生若违反合同,则无权要求返还定金;陆先生若违反合同,应双倍返还顾先生的定金和合同约定的惠家公司的佣金。

合同签订当天,顾先生向惠家公司交纳1万元,惠家公司则向顾先生出具收据一份并注明该款为:“定金及佣金”。

几天后,陆先生反悔提出要涨价。

法院经审理查明,该处房产的实际所有权人为杨女士。

法院认为,未经杨女士同意,房屋共有人陆先生无权单方处理该房屋。判决陆先生双倍返还顾先生定金。

【提醒】 消费者在购买房屋时,一定要认真核对卖房人的身份,并核对卖房人的身份证和房产证上的“房屋所有权人”是否一致。买房改房时,应注意卖方必须夫妻同时到场,共同签订房屋买卖合同。买经济适用房时应注意房产是否达到上市条件,约定补缴出让价款的责任方。如果房屋有多个共有人,需要全体共有人共同签订房屋买卖合同。

### 【案例二】 土地使用权证被抵押,交了定金买不成房

2011年10月22日,市民吴女士和房主方女士签订一份房屋买卖合同,约定方女士将其黄河南岸的一栋别墅卖给吴女士。该房屋建筑面积341.84平方米,价款505万元。

合同中约定方女士保证房屋无产权纠纷和债权债务纠纷。

合同签订后,吴女士当天向方女士支付定金25万元。

此后方女士将房屋的所有权证交给了吴女士,却迟迟不向吴女士提供土地使用权证,后来吴女士发现,方女士没有该房屋的土地使用权

证,且该土地使用权已被抵押。

吴女士认为方女士存在欺诈行为,请求法院撤销双方签订的房屋买卖合同,方女士双倍返还吴女士定金50万元。

惠济区人民法院判决撤销双方签订的合同,方女士退还吴女士定金25万元,并支付相应利息。

【提醒】 消费者在购房过程中一定要谨慎,在查看房屋产权证时,最好到房地产管理部门查验房屋产权有没有瑕疵,即产权是否完整,有没有设立抵押,房改房是否符合上市条件,以及产权单位是否存在限制出售约定等。

### 【案例三】

#### 花15万买的小产权房反被卖主抢走了

2004年5月15日,市民房先生和卖方签下合同,双方约定首付2万元定金,房屋建成交钥匙时交13万元,余款2万元等拿到房产证时再付清。

同年6月29日,房先生又交了13万元,拿到房屋钥匙。

2011年5月1日,卖主却把这套房给了别人。

房先生告到法院,要求对方返还15万元。

卖方在收到法院传票后,反诉房先生要支付房屋占用费10万元。

法院审理后认为,双方签订的《房屋买卖合同》因所涉房屋为小产权房且卖方不是该村村民,违反了有关法律法规的规定,系无效合同,卖方应返还购房款。

因房先生占有该房屋时已支付了约定的房款,所以卖主要求支付房屋占用费的请求理由不当,法院不予支持。

判决双方签订的合同无效,卖主返还房先生购房款15万元,并支付相应利息。

【提醒】 小产权房无产权保障,不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利,且不能办理房屋产权过户手续,因而消费者购买小产权房存在较大的法律风险。

而且,在使用房屋的过程中,如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题,其解决途径可能会不太畅通。

线索提供 玲琴 维佳

### 花9100元植出126根头发

按“根”计算,法院判医院退款8680元

□记者 鲁燕

“4个月后,保证能长出一头黑发”,冲着医生的这句“郑重承诺”,新乡的张先生走进了郑州红专路上这家植发医院,可是,别说4个月,11个月都过去了,只长出了126根头发,离承诺他的能长2730根头发差得太远。昨天,张先生总算有了些许的安慰,金水区人民法院一审判决,给他植发的这家医院退还张先生医疗费8680.5元及利息。

#### 承诺2730根头发只长出126根

2011年10月,张先生来到这家医院咨询植发的相关情况,该院毛发移植中心的李主任接待了他。

“可以植发,保证成功。”至今,张先生还记得那个李主任看了他的秃顶后,说的那句承诺。随后他用笔在张先生头上画出需要修补的部位,计算出需要植发2730根,价格8800元,并保证4个月后,生出2730根头发,否则按违约退款。

张先生当即签订了手术协议书,并做了植发术。11个月过去了,张先生只长出126根头发,无奈他只好到医院咨询,但是医院里的毛发移植中心门诊部已经找不着了,连植发医师李主任也找不着了。

为此,张先生将该医院起诉到法院,要求医院退还植发款8800元及违约金8800元,共计1.76万元。

#### 判决:医院违约,按“根”退费

法院经审理查明该医院收取张先生手术费8800元,医药费300.5元,共计9100.5元。

法院认为,张先生与医院之间构成医疗服务合同关系,双方约定植活2730根头发,但是只植活126根头发,医院违约。医院应该退还张先生9100.5元-9100.5元÷2730根×126根≈8680.5元,并承担张先生的利息损失。 线索提供 书生 高方方



## 郑州社区居民周末齐聚秀手擀面绝活 拥有过硬筋度的金龙鱼麦芯粉是主角 面食大师就在咱家里

### 筋道奇迹奥妙,源于麦芯精华

据金龙鱼麦芯粉技术顾问透露:“举办此次活动,一方面丰富了社区居民的生活,另一方面,也是对面粉的筋道的一次严格考验。没有过硬的面粉筋度,很多居民是没法做出可口的手擀面。而金龙鱼麦芯粉为了实现高筋度,技术人员走访很多地方,也尝试过数十种进口面粉,但值得自豪的是,在尝试过10余种面粉后,取自麦芯精化的金龙鱼麦芯粉,由于拥有更高的面筋质量和更低的灰分而被研发出来。”

据专家介绍,小麦的结构决定了越往麦芯部位,蛋白质质量越高,面筋质量越高,面粉的筋道越强;同时麦芯部位的杂质和灰分相对其他部位更低,面粉的颜色更加自然纯洁,蒸出的面食呈天然麦色,自然浓郁麦香。

### 多类型麦芯粉,满足不同需求

根据中国人食面食喜好和需求,金龙鱼麦芯粉推出了澳大利亚风味麦芯粉、饺子专用麦芯粉、多用途麦芯粉等,可以满足不同的需求,在家里人人都可做大师。

其中澳大利亚麦芯粉,蕴含优质进口澳大利亚小麦,包饺子通透不粘,久煮不易破皮,不易糊汤,擀面条久放不易发胀,还可以在家制作云吞等高档面点;饺子专用麦芯粉,含有澳大利亚进口优质小麦,专门根据中国家庭饺子制作需求配制,煮好饺子外观晶莹通透,口感爽滑弹嫩,久煮不易破皮,不易糊汤,不易粘锅;金龙鱼多用途麦芯粉,广泛满足家庭日常面点制作需求,馒头、包子、饺子、面条、烙饼等均可使用,具有良好的通用性。

同时针对中老年人等群体需求,金龙鱼还特地推出了粗纤维小麦粉,特别添加烘烤过小麦麸皮,做馒头自然麦香味更,富含膳食纤维等营养物质,可以作为高血压、高血糖、高血脂等患者的辅助食物。麦芯粉中还还原了更多全麦营养,让中老年人消费者在简单方便补充膳食营养的同时,也可享受到麦芯粉带来的高品质面食体验。

### 开展趣味活动,走进千家万户

“煮出温暖味道”金龙鱼妈妈手擀面比赛开展以来,开元新城、华林都市家园、富田丽景、中苑名都、建华街小区、新鑫花园、阳光四季园社区、郑煤机家属院和亚新美好人家等社区,共有400多名居民参与了金龙鱼妈妈手擀面比赛,通过本次比赛,金龙鱼麦芯粉除了给参赛选手提供的礼品之外,也丰富了社区居民的周末文化生活;同时,也让大家感受到了金龙鱼作为粮油行业市场领军品牌,传递的“温暖、亲情、金龙鱼的大家庭”的大爱精神和品牌理念。

作为本次活动协办方的金龙鱼麦芯粉,源自麦芯精华,相对市面常见的普通面粉,无论在筋道方面还是色泽上,都非常出色。据消费者反馈,用金龙鱼麦芯粉包水饺皮薄不破,做面条久泡不易发胀,不浑汤,蒸馒头更有嚼劲,是家庭主妇们制作高档面点的良师益友,已经成为很多家庭首选。

上周末,在郑州的阳光四季园社区、郑煤机家属院、亚新美好人家等社区里,不少居民一家老少都聚集在一场有意思的比赛现场。他们中有老夫妻、有好姐妹、还有母女俩……在这场“煮出温暖味道”金龙鱼妈妈手擀面比赛中,他们纷纷亮出绝活,用金龙鱼多用途麦芯粉与现场提供的材料制作手擀面,并邀请社区的邻居们前来品尝。

记者 熊维维