

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 因为房子不是直供水,卖房人三个月没收回房款

# 一桩由供水形式引发的纠纷

买套二手房,关心房款如何结清、何时过户、户口迁出等棘手问题是理所当然,关心房主之前的水电气是否存在欠费等问题也不算过分,但很少有人会关注房屋的供水到底是水箱二次供水还是直供水。可是刘先生在三个月前偏偏就遇上了这样一位“较真”的买房人,就因为他卖的一套房子是水箱水,导致他至今收不回剩余的26万房款。

### 读者求助

#### 买方无理要求不断升级

去年11月份,刘先生通过顺驰不动产卖了一套位于樱驼花园6楼顶楼的房子,到现在为止买方已经支付了一半房款。买方提出要入住,刘先生心想反正房子空着也是空着,天生要卖给他,提前给他入住应该没有多大问题。双方协商,等剩余的26万房款全部付清之后正式办理交付手续。

可是没想到,自从新房主住进去之后,不仅没有履行合同,而且不断地对房主提出各种要求,先是要求装电话,再是装有线电视,刘先生也没计较都答应了。最近,刘先生又接到了把原先的水箱水改成直供水的要求。

刘先生向记者诉苦说,他们小区的低楼层都是直供水,

而多数顶楼都是水箱二次供水,近期的确有不少顶楼用户改用了直供水。但他到相关部门进行了咨询,结果是他的这套房子因为水压不够无法更改。

就在合同约定的支付剩余房款和交付房屋的最后期限2008年2月25日来临之际,新房主仍然为供水问题纠缠不休,声称只要刘先生把水箱二次供水改成直供水,他立即支付剩余房款同时办理过户手续。

但刘先生对此要求已经无能为力,他感到万般无奈和绝望:首先是剩余的房款收不回来,其次房子还没过户到对方的名下但对方已经居住在其中赶也赶不走。还有,如果把钱还给买方撤销此合同,刘先生觉得再卖给别人的话也是麻烦。一套房子卖了三个月还没了结,他究竟该怎么办?

### 专家解析

#### 没说清供水方式是欺诈吗?

刘先生介绍说,买方认为在买房之前刘先生没有告知他这套房子的水是直供水还是水箱水,也就是说刘先生隐瞒了房子的真实情况,是欺诈行为。

刘先生有点丈二和尚摸不着头脑,他查看了一下合同,其中关于水电的交付约定也就是“固定水电气”,买方根本没有提出特别的要求。

江苏圣典律师事务所主任律师王宏解析说,既然刘先生是通过中介卖房的,而且合同中并没有对供水方式有特别约定,那么肯定是以合同为准,二手房的交付通常的惯例都是“按现状交房”。由此看来,这个买方显然是在找茬,耍无赖。

王宏进一步认为,刘先生不存在欺诈行为,虽然刘先生在卖房之前没有

明确告知供水方式,但是从买方角度来看,他也没有明确表示“不是直供水的水房就不买”。据了解,按照国外的法律,往往只追究卖方责任,因为卖方对标的物比买方更了解,一旦买方有误认那就是卖方交代不清,可是在我国法律还没到那个地步,我们现在所处的仍然停留在以合同为准的阶段。

#### 将买主赶出去才能解决问题

就刘先生的情况,记者咨询了南京市自来水总公司。相关人士解释说,目前南京使用水箱水的主要是楼层高和地势高的房子,其中包括过去建的老房子以及新建的小高层和高层住宅的8楼以上,因为水压问题,基本都是依靠水箱水。近期,虽然有不少老旧小区开始对水箱水进行改造,但是改造依赖两个前提,第一是一个单元的所有用户都同意,第二

就是工作人员现场勘察之后水压要达到更改标准。如果能改造成功,费用也就1000多元。

墨子不动产总经理王小军特别提醒说,一般来说,房主在合同履行前把房屋交给买方居住非常容易出纠纷,所以现在刘先生面临这个情况必须先要将买房人从房子里赶出去,然后要求其继续履行合同。

王宏认为,买方的要求实在是比较过分。对于刘先生来说,完全可以不予理会,因为这些都是卖方的义务,加上与买方协商无果,他建议刘先生立即起诉。第一,从合同来看,买方不履行合同,既不付款,又不过户,所以可以要求对方继续履行合同;第二,买方属于明显的违约行为,刘先生可以就此提出撤销合同,同时要求对方承担当初约定的5万违约金。

快报记者 费婕

### 你问我答

问:我最近在汉中门一带租房,中介要求我交100元看房费就带我看房,为什么看了两个月也没有结果,我该怎么办?

答:租房时一定要选择大的品牌中介,非法中介不要相信。需要特别注意以下几个方面的情况:第一,虚假广告要看清,有些不法中介刊登虚假广告,宣传一些地段好但租金却较低的房屋以吸引租房者。等到租房者表示要租住相关房屋时,便以各种借口说该房屋已经租出去了,然后再向租房者推荐其他房源,套取看房费,很显然,你就属于这种情况;第二,一些非法中介机构打着“免佣金”的幌子吸引顾客,等顾客看到满意的房子后又以收取佣金为理由提高租金,赚取租金差额;第三,许多租房者认为自己拿到所租房屋的钥匙后就可以高枕无忧了,与中介公司没什么关系,其实租户租房后不仅有使用房子的权利,还有维护房内各种设备设施的义务,因此租户要在签订合同之前在中介公司的协助下与房东确认房子内的设备设施当前的状态,并将其附在合同附件中,以免以后发生纠纷。最后,产权证是建立租赁关系的第一条件,所以租房者要认真审核房东的证件,切莫轻信。

本期主持 快报记者 费婕  
咨询电话:84783628

Century 21 加盟全球品牌 投资“钱”景无限 全球中介 值得信赖 加盟热线:51887788 www.c21nanjing.com.cn

<b>建邺区</b>	<b>天成苑</b> 137.26m² 11/21 新精装未入住 112万 86803099	<b>天成苑</b> 94.5m² 11/21 新空全明 83万 86803099	<b>天成苑</b> 88.4m² 14/21 三南新空毛坯 74万 86803099	<b>万和源居</b> 98m² 17/22 三面 地铁100万 86803099	<b>南苑健园</b> 51m² 5/7 家乐福 对面交通 43万 86803099	<b>南苑健园</b> 62m² 2/7 南北通透 交通 55.5万 86803099	<b>香缇丽舍</b> 110m² 6/18 楼王景 观位置好 118万 86803099	<b>香缇丽舍</b> 130m² 华润苏果 旁 105万 86803099	<b>香缇丽舍</b> 177m² 河西省中 医院旁 148万 86803699	<b>香缇丽舍</b> 116m² 精装 送105万 86803699	<b>虹苑新寓</b> 65m² 2/7 05婚装 2南 55万 86803699
<b>万科光明城市</b> 137m² 07年豪装 送178万 86803699	<b>西堤国际</b> 143m² 三南房型 好景观房 128万 86803699	<b>奥体新城</b> 105m² 房型佳 采光好 110万 86803699	<b>爱达花园</b> 147m² 6/7 精装 四南全明 106万 86803699	<b>新锐国际</b> 50m² 精装 单身公寓 45万 86803069	<b>翠杉园</b> 81m² 5/5 送阁楼 全景露台 102万 86803069	<b>滨江奥城</b> 166m² 2/11 全明 送设精装 152.6万 86803069	<b>枫情国度</b> 100m² 5/6 地铁 沿线新空三房 86万 86803069	<b>今日家园</b> 120m² 6/6 精装 地铁沿线(含税) 95万 86803069	<b>万科光明城市</b> 140m² 17/18F 豪华装修湖景房 175万 86801234	<b>万达华府</b> 103.4m² 1/9F 主力 户型采光好 93万 86801234	<b>翠杉园</b> 113m² 1/5F 房率 高无遮挡 114万 86801234
<b>西堤国际</b> 127.5m² 2/11F 小区中心,采光佳 127万 86801234	<b>西堤国际</b> 123m² 2/11F 采光佳不临街 123万 86801234	<b>中海塞纳丽舍</b> 91.25m² 6/11F 双南景观好装修 110万 86801235	<b>嘉业阳光城</b> 140m² 10/11F 双南房型佳 130万 86801235	<b>泰达新寓</b> 113.5m² 2/6F 含 税豪装得房率高 104万 86801235	<b>万科光明城市</b> 135m² 8/18F 采 光好精装送设 175万 86801235	<b>拉德芳斯</b> 73.62m² 16/16F 含税挑高 5米 95万 86801235	<b>中海塞纳丽舍</b> 138m² 5/11F 入室花园位置佳 148万 86801235	<b>西堤国际</b> 面积 98.5m² 9/18F 绝版三南,高档小区 102万 51873997	<b>嘉业国际</b> 56.28m² 11/27 精装享优惠政策 56万 51873997	<b>金马丽城</b> 105m² 3/5F 环保 装修地铁出口 114万 51873997	<b>宋都国际</b> 36.5m² 7/18F 毛 坯可观奥体中心 34万 51873997
<b>西堤国际</b> 123m² 2/11F 新空 双南中心花园 123万 51873997	<b>新锐国际(多套)</b> 54.5m² 16/24F 紧 邻政府楼 5米挑高 58万 51873997	<b>紫金西区中央(多套)</b> 46.9m² 15/19 精装景观阳佳 46.5万 51873997	<b>新锐国际</b> 63m² 18/24 5米 挑高精装送朝南 77万 51873997	<b>云河湾</b> 77m² 高档小区 带装修 68万 86433708	<b>金基唐城</b> 110+26m² 毛坯 绝版复式临地铁 126万 86433708	<b>南苑台园</b> 78m² 经典户型精 装不临街 146万 52250851	<b>云锦美地</b> 90m² 小区中央 楼层好 135万 86433708	<b>云锦美地(多套)</b> 104m² 精装修 景观房 165万 86433708	<b>润花园</b> 123m² 新空毛坯 房型好 127万 86433708	<b>润花园</b> 123m² 豪华装修 96万 86433708	<b>西堤国际</b> 127.6m² 品牌 物业全新 142万 85275772
<b>金马丽城</b> 88.3m² 豪华装修 名牌设施 110万 52250851	<b>万科金色家园</b> 138m² 新空 全湖景 286万 52989652	<b>万科光明城市</b> 138m² 精装未住 全湖景 142万 52989652	<b>万科光明城市</b> 116m² 精装未住 景观房 140万 52989652	<b>莫愁花园</b> 124m² 精装 四居全明 61万 52250851	<b>长虹路</b> 68m² 双南一北 毛坯 48万 52250851	<b>奥体地铁口</b> 129m² 新空全明 120万 52989652	<b>江南名府</b> 86m² 精装拎包 入住 105万 52250851	<b>龙凤玫瑰园</b> 158+12m² 25/26 跃层送露台景观房 232万 86531566	<b>金基唐城</b> 180m² 8/9 跃九 毛坯 320万 86531566	<b>新城逸境</b> 112.78m² 20/20 三南豪装景观房 198万 86531566	<b>瑞阳尊邸</b> 134m² 4/10 新空房 188万 86531566
<b>紫金中华广场</b> 141.3m² 31/32 三 南景观房 122万 86531566	<b>金马丽城</b> 130m² 5/7 小区中 央新空房 122万 86531566	<b>康怡花园</b> 120.47m² 3/6 双南全明送设 116万 86531566	<b>西堤国际</b> 101.11m² 8/11 三南含税 105万 86531566	<b>莫愁湖对面</b> 100m² 3/6 使用面 积 150m² 101万 86531566	<b>金马丽城</b> 115m² 1/4F 精装 修带院子 130万 86801235	<b>拉德芳斯</b> 112.7m² 10/18 新空房 100万 86531566	<b>香缇丽舍</b> 101m² 15/18 新 空房 97万 86531566	<b>万达华府</b> 85m² 10/11 新空房 95万 86531566	<b>湖心花园</b> 79.43m² 5/7 精装 83万 86531566	<b>白鹭花园莺歌苑</b> 80m² 3/6 20万 豪装送设 83万 86531566	<b>金贸新村(多套)</b> 90m² 6/7 双南 06年精装 74万 86531566
<b>露园</b> 75m² 3/7 全明 双南 68万 86531566	<b>安泰村</b> 76.34m² 2/5 双南 阳台无税 65.5万 86531566	<b>爱达花园</b> 64m² 4/7 精装 双南无税 54万 86531566	<b>湖心花园</b> 49m² 4/7 精装 双南 50万 86531566	<b>话园(多套)</b> 62m² 2F 精装 全明送设小区佳 53万 86995999	<b>沿河一村</b> 56.68m² 7/7 精 装全明 45万 86531566	<b>万科光明城市(多套)</b> 141m² 8F 三南豪 装送设地下室 185万 86995999	<b>铁桥小区</b> 64.18m² 7/7F 交通便利,满五年 28万 58494126	<b>快乐之城</b> 55.08m² 9/13F 精 装送设 28.5万 58494126	<b>明发滨江</b> 95m² 18/26F 学 区房景观多套 50万 58494126	<b>阁景龙苑</b> 101m² 6/11F 毛坯 51万 58494126	<b>万江共和新城</b> 123.24m² 4/11F 毛坯含税民国风 55.5万 58494126
<b>新城逸境(多套)</b> 40+40m² 5F 精 装送设高档小区 58万 86995999	<b>金陵世家</b> 113m² 3F 精装 三室通透 116万 86995999	<b>万科金色家园(多套)</b> 155m² 3F 高档 装修未住全湖景 360万 86995999	<b>语园(多套)</b> 62m² 2F 精装 全明送设小区佳 53万 86995999	<b>万科光明城市(多套)</b> 141m² 8F 三南豪 装送设地下室 185万 86995999	<b>铁桥小区</b> 64.18m² 7/7F 交通便利,满五年 28万 58494126	<b>万科光明城市(多套)</b> 141m² 8F 三南豪 装送设地下室 185万 86995999	<b>名仕嘉园</b> 54m² 精装交通 便利 53万 52250851	<b>莫愁花园</b> 74m² 精装 地铁口 69.8万 86531566	<b>鼓教新村</b> 67m² 2/6 双南 精装 71.5万 86531566	<b>凤凰西街</b> 71.88m² 5/7 全明双南学区房 73.6万 86531599	
<b>莫园新寓</b> 95m² 6F 双南精装 厅 26m² 89.8万 86995999	<b>茶南仁园</b> 75m² 7F 精装 设施全实用面积大 61.8万 86995999	<b>浦东南苑</b> 65m² 1/6F 精装 含税有院子 35万 58494626	<b>大华锦绣华城</b> 94m² 6/6F 毛坯 送阁楼 36万 58494626	<b>天润城六街</b> 89.74m² 1/6F 全明,景观 39.5万 58494126	<b>海德北岸</b> 116.19m² 2/11 毛坯可直更名 42万 58494126	<b>幸福美地</b> 90.53m² 2/6F 毛坯 交通便利 43.45万 58494626	<b>铁桥小区</b> 143.39m² 7/7F 毛坯,送 20m² 露 台 46万 58494126	<b>明发滨江</b> 95m² 18/26F 学 区房景观多套 50万 58494126	<b>阁景龙苑</b> 101m² 6/11F 毛坯 51万 58494126	<b>万江共和新城</b> 123.24m² 4/11F 毛坯含税民国风 55.5万 58494126	
<b>高天花苑</b> 124m² 1/6F 采光 好交通方便 56万 58494626	<b>大华锦绣华城</b> 128.45m² 6/11F 三南采光好 58万 58494626	<b>威尼斯水城</b> 106.33m² 6/11F 精 装 12万,送品牌家 电 60.5万 58494626	<b>旭日华庭</b> 107m² 3/6F 精装 61万 58494126	<b>浦东花园</b> 130.79m² 9/11F 简装全明 61万 58494126	<b>旭日华庭</b> 111m² 5/6F 精装 送设 66.5万 58494126	<b>鼓楼区</b>	<b>汉中南</b> 130m² 精装未住 景观房 146.8万 85275772	<b>名仕嘉园</b> 54m² 精装交通 便利 53万 52250851	<b>莫愁花园</b> 74m² 精装 地铁口 69.8万 86531566	<b>鼓教新村</b> 67m² 2/6 双南 精装 71.5万 86531566	
<b>金湾花园(多套)</b> 77m² 3F 精装 双南厅大 75万 86995999	<b>牡丹里(多套)</b> 143m² 5 F 豪装 全明送地下室 127万 86995999	<b>芳草园</b> 66m² 1F 架空 全明厅大学区房 84.5万 86995999	<b>银城花园(多套)</b> 59.72m² 7F 送院子 15平米拉小学区 54万 86995999	<b>碧树园(多套)</b> 65.1m² 1F 婚装架 空送地下室 88万 86995999	<b>海棠里</b> 66m² 6F 精装修 送设 69.9万 86995999	<b>国华大厦</b> 173m² 9 F 双南四 室地垫 192万 86995999	<b>古平南</b> 75.5m² 14/24 双南景观 72万 86803699	<b>金陵大公馆</b> 39m² 7/28F 精装 可直接更名 46.8万 84728687	<b>君临国际</b> 38m² 23/32F 精 装单身公寓 60万 84721984	<b>兰之堂</b> 97.2m² 1/7F 精装 送地下室 37m² 230万 84721984	
<b>南阴营</b> 56.5m² 5/7F 含税 全明精装 63万 84721984	<b>宁海路</b> 71m² 2/7F 含税 三室 29万本部 79万 86801234	<b>玄武区</b>	<b>王府大街</b> 41m² 6/7F 全明 朝南房型佳 41万 84721984	<b>清溪村</b> 47.84m² 2/7F 简装全明 32.8万 84728687	<b>新街口</b> 42m² 6/7F 精装 房型佳 41万 84728687	<b>花红园</b> 50m² 7/7F 双南 有装修 55万 84728687	<b>新街口高层</b> 56m² 23/31F 地 势佳可议 53万 84728687	<b>高云岭</b> 63.93m² 5/7F 双南全明送设 68万 84728687	<b>北门桥</b> 79.69m² 15/25 房型好环境佳 75万 84728687	<b>佛心桥</b> 100m² 1/7F 双东 精装 147.5万 84728687	
<b>丹凤街别墅</b> 300m² 20F 豪装 200m² 私家花园 500万 86995999	<b>白下区</b>	<b>罗廊巷</b> 87m² 7/7 精装 跃层 91万 86531566	<b>卢府街天空之都</b> 191m² 黄金地段 新空 142万 86433708	<b>新街口</b> 154m² 黄金地段 投资首选 220万 86433708	<b>朝天宫</b> 100m² 精装送 红木家具 90万 86433708	<b>尚书公寓</b> 88.53m² 21/24 双南全明 88.8万 86803069	<b>羊皮巷高层</b> 41m² 4/30F 精装 送设 41万 84721984	<b>绒庄新村</b> 62m² 7/7F 精装 59万 84721984	<b>洪武南路</b> 70.3m² 7/7F 98年 中装送设 74万 84721984	<b>五星年华</b> 113m² 14/18F 三南精装送设 172万 84721984	
<b>新街口</b> 118m² 5/7F 全明 房型佳 165万 84721984	<b>正洪大厦</b> 147.56m² 19/28F 办公装修 126万 84721984	<b>福鑫国际大厦</b> 217.56m² 24/40 办公装修 207万 84721984	<b>秦淮区</b>	<b>居易时代(多套)</b> 35m² 3F 精装全明 环优价低 32.5万 86995999	<b>开源小区</b> 39m² 2F 精装 送设阳光好含税 34万 86995999	<b>来凤街双塘里</b> 60.5m² 2/7F 房型 佳可落户 53万 86801235	<b>其它区</b>	<b>湖滨世纪花园</b> 115.53m² 6/6F 含税精装 75万 86801234	<b>双龙别墅</b> 263m² 独立别墅 大院子 136万 86433708	<b>阅城国际花园</b> 93m² 8/11F 新空 景观房含税 75万 84728687	<b>阅城国际花园</b> 88.4m² 11/11 精装全明 75万 86803069