

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

老年人买卖二手房“悠着点”

看清合同再签字,看到两证再付款



资料图片

近期,南京二手房市场当中有相当一部分是老年人在买卖,因为年纪大房产专业知识不够,记者接到老年人买卖房的投诉也在增多,有的稀里糊涂没看合同条款就和对方签了约,结果签过之后再看到不利于自己的条款,后悔不已;有的听信别人的传言就匆忙下定,结果却不小心买到违建房,无可奈何……老年人遇到这些纠纷该如何解决呢?

【案例解析】

案例一:不看条款就签合同后悔莫及

家住城东紫金明珠的吴女士最近莫名添了乱,原因就是她想把手上唯一的一套房子卖掉,然后去迈皋桥买套二手房。两周前,吴女士在一家知名中介挂牌,结果很快就有人购买,与经纪人协商后,买房人答应在6月15日支付部分房款,吴女士以为很快就能拿到钱去买房,于是收了万两的定金签了合同。结果让她不快的是,事后她仔细查看合同,方知付款日是6月30日,晚了半个月。“现在在我们都不想卖了,但如果反悔的话听说需要双倍返还定金同时支付中介费,唉!”吴女士想着就憋屈。

律师分析:

该事件中,吴女士与买房人签订的购房协议应当具有法律效力。首先,吴女士在签订合同时是自愿的,并不存在欺压、胁迫或乘人之危等可以导致合同被撤销或者无效的法定情形,并且吴女士作为完全民事行为能力人,应当对自己的行为承担相应的法律后果。其次,作为买卖合同的当事人,买卖双方处于平等地位,合同的任何条款都应当由双方协商后共同确定。虽然吴女士在签字时可能存在疏忽,但考虑到一般人的认知能力是足以避免此类情形发生的,所以可以推定吴女士在签约时对合同内容已经有了充分了解。如果吴女士单方解除合同,应当承担违约责任。另外,该中介经纪人在得知吴女士要求6月15日付款之后,在没告知吴女士合同上是6月30日才付款的事实,促使双方签订合同,存在失职嫌疑。

次,作为买卖合同的当事人,买卖双方处于平等地位,合同的任何条款都应当由双方协商后共同确定。虽然吴女士在签字时可能存在疏忽,但考虑到一般人的认知能力是足以避免此类情形发生的,所以可以推定吴女士在签约时对合同内容已经有了充分了解。如果吴女士单方解除合同,应当承担违约责任。另外,该中介经纪人在得知吴女士要求6月15日付款之后,在没告知吴女士合同上是6月30日才付款的事实,促使双方签订合同,存在失职嫌疑。

案例二:买到违建房进退两难

前段时间,家住迈皋桥的李女士决定以30万卖掉自家7楼的房子,然后再买一套一楼或二楼的房子,经过一经纪人介绍,她看上了万寿村的一套房子。不过,门牌号是“万寿村某小区东车库二楼204”。“虽然门牌号有点怪,但我没想那么多,实在太喜欢这套房子了,价格在30万元以内,装修也比较新,关键是有人能迁户口。”经纪人也说可以迁户口,结果现在我和老伴的户口却没地方

落。”李女士很为难。

据记者了解,该小区由52栋多层组成,另有三栋三层楼的建筑,其中一栋是一楼是车库,而且住户大多是租客。当记者以买房为由向物业公司打听房屋产权证时,工作人员没作相关回答,另一位工作人员却说,“这几栋房子是整体施工后盖的,来源不明。”

律师分析:

该事件中,李女士所购买的房屋属于违建建筑,法律上也不允许此类房屋进行买卖,而且原房主也不具备所售房屋的所有权,因此与李女士之间签订的买卖合同不具有法律效力。所以建议李女士通过仲裁机构或者人民法院来确认合同无效,并要求原房主程先生退还购房款。

另外,李女士在购房时已明确提出所要购买的是可以安置户口的房屋,作为房产经纪人应当十分清楚该房的性质是否可以满足李女士的购房意愿,且该房是否可以买卖,所以房产经纪人应当赔偿因此给李女士造成的损失,并退还中介费。

【特别提醒】

买卖二手房程序相对比较复杂,尤其是老年人买卖房屋更要慎之又慎。江苏东南律师事务所魏伟提醒最好注意以下几点:首先,一定要查验房屋所有权证和土地使用证,并且所有人与售房者是否相符,如所有权人不能亲自到场,也应当让受托人出示经公证或者律师见证的有产权人关于卖房明确授权的授权委托书;第二,防止口说无凭,要立字为据,在签订合同时,应当将双方协商的所有意见和解决方案落实到纸上,这样即使出现纠纷,也能够确保自己合法权益不受侵犯;第三,合同内容一定要明确、具体,具有可操作性,如果对合同内容理解出现分歧并不能与对方达成一致意见时,可以向房产部门或者法律专业人士进行咨询,并在此基础上进行修改,切勿匆忙签订合同。

(本期律师支持:江苏东南律师事务所魏伟)

快报记者 张玮玲
淘房热线:84783615、84783628

企业看台

买了二手房 装修还能找中介

随着市场转暖,不少房屋中介公司开始拓展门店,增加人手,以趁机多抢市场份额,在南京早已是品牌中介的置居房产除了储备人才之外,还特意开展了差异化竞争——增加房屋装修业务,为通过置居交易房屋的业主提供装修服务,以优质的家装工程和实惠的价格给客户带来更多服务。

“多年来,置居在南京留下很好的口碑,回头客很多,不少都是通过我们卖房再买房。这次增加装修业务,是为了更好地服务客户,也是为公司多元化发展开辟途径。”南京置居房地产经纪有限公司总经理夏隽如此解释。

据了解,置居房产新开辟的装修工作室有自己专门的装修设计师,能为客户提供高质量的放心家装工程。“房屋中介依然是我们的主业,目前来说,装修服务只是附加业务,但我们一定会保证质量。”夏总告诉记者。

另外,置居房产非常注重吸纳高素质房产经纪人,注重人才储备,在夏总看来,“拥有一批人才,才更有利于巩固品牌中介的地位,为客户提供更好的置业机会,让客户通过置居买房、卖房的客户得到更多。”(张玮玲)

江宁二手房专版

订版电话:84725944 传真电话:84729606

培雷 83813347 13405867949	丰泽 18912955158 52169988	安川页 (103终点站)15150665015 51199086 51194833
金箔路 1F 90m ² -2-2 6300元/m ²	蓝天公寓 1/6F 74.42m ² 简装 44万	武夷花园 89m ² -2-2 77万 1/3 90万 2/5 精装无税 30m ²
景福庭院 6F 101m ² -2-2 59.5万 新空	时花公寓 4/6F 104m ² 精装 45万	武夷花园 75.5万 2/3 精装无税 87m ² -2-2 68.5万 4/6 精装无税包入住
莱茵东郡 3F 100m ² -2-2 70万 新空地铁沿线	女人街 6/6F 90m ² 毛坯 57万	武夷花园 88.44m ² -2-2 75万 5/5 毛胚送厨卫包入住
日光佳园 3F 93m ² -2-2 59.5万 新空	文靖新村 6/6F 121m ² 简装 56万	武夷花园 116m ² -3-2 96万 1/6 精装无税院子 50m ²
新亭苑 2F 138.4m ² -3-2 82.5万 新空台税金宝贝市场旁	翠屏湾花园 1/6F 135.86+46.38m ² 地下 46万 可租可住可办产权证	武夷花园 122m ² -3-2 98万 1/6 精装无税院子 50m ²

宇凡 52185746 13073474016	正康 13951692898	大富 84958077 13952000948	景天 85090444 13770979988
高尔国际花园 2F 137.5m ² 6300元/m ²	竹山路单室 32m ² 3/6 21.5万	时代雅居 77m ² 4F2室 1万 52.5万	百家湖国际花园 4/6 142m ² 86万 豪华装修 5年 85090444
高尔国际花园 3F 157.3m ² 6300元/m ²	公安局宿舍 4F 59.7m ² 双卫 齐全 4500元/m ²	时代雅居 115m ² 5F3室 2万 52.5万	百家湖国际花园 5/6 148m ² 38万 豪华装修 5年 85090444
高尔国际花园 1F 140m ² 6300元/m ²	时花公寓 4F 75m ² 49万 33.5万 含税	西苑 106m ² 5F2室 2万 52.5万	百家湖国际花园 6/6 133.8m ² 30.2万 豪华装修 5年 85090444
市政天元城 3F 109m ² 101万 精装 09年	五小区 4F 75m ² 49万 33.5万 含税	西苑 85m ² 10/12F 2室 2万 54.8万	百家湖国际花园 7/7 148m ² 38万 豪华装修 5年 85090444

真鼎房产

急聘业务员:底薪+提成

文靖新村 63.5万精装送储藏室 4室 2厅 2卫 115m ² 70万精装	武夷绿洲 109.62m ² 3/6 75万 精装修 5年 87197568	帝景天成 87.5m ² 1-3 580万 精装修 400m ² 51180656	南方花园 88.2m ² 8/11 32.5万 精装修 52142008	海大 50m ² 5/6 28万 精装修 52142008
文靖新村 63.5万精装送储藏室 4室 2厅 2卫 115m ² 70万精装	书香名门 60.5m ² 10/11 42万 精装修 87197568	复地朗香郡 123m ² 1-2 495万 精装修 400m ² 51180656	水月秦淮 96.88m ² 12/16 63万 精装修 52142008	南京中 87.7m ² 3/4 48万 精装修 52142008
文靖新村 63.5万精装送储藏室 4室 2厅 2卫 115m ² 70万精装	时代雅居 118m ² 1/3 30万 精装修 87197568	佳湖绿岛 200m ² 1-3 230万 精装修 51180656	碧水新城 126m ² 2/6 95万 精装修 52142008	康桥新寓 87m ² 6/6 51.5万 精装修 52142008
文靖新村 63.5万精装送储藏室 4室 2厅 2卫 115m ² 70万精装	恒安家园 10.24m ² 2/6 63万 精装修 87197568	玛斯林 152m ² 1-3 500万 精装修 51180656	天地新城 138.7m ² 6/6 88万 精装修 52142008	合家春 87m ² 3/6 55万 精装修 52142008
文靖新村 63.5万精装送储藏室 4室 2厅 2卫 115m ² 70万精装	明月新寓 25m ² 5-6 137万 精装修 87197568	中国人家 215m ² 1-3 155万 精装修 51180656	嘉士堡 141.8m ² 8/6 28万 精装修 52142008	同曦鸣城 87m ² 3/6 55万 精装修 52142008

急购江宁区 90m² 以下住房 82061622

江宁区二手房营销中心 13951770870

菜场门面 1栋 2 134m ² 135万 业中 52188365	南方花园 6/6 57m ² (80/43) 2房 简装 15万 52188365	美阁新村 4/6 54.27m ² 34万 简装 52160094657	万欣翠园 5/7 143.5m ² 94.5万 精装修 82069997	汇景新苑 2/6 97m ² 76万 精装修 15895958586	龙湖文馨苑 6/6 41m ² 21.7万 环优 地铁 13357717082
万欣花园 3/4 210m ² 112万 新空 地铁 52188365	五小区 1/6 156m ² 79.8万 含产权 业中 52188365	老干部局房 2/6 74.49万 精装修 大市口 13160094657	明月花园 2/18 146m ² 84万 新空 地铁 82069997	天地新城 5/6 96.28m ² 70万 新空 小错层 15895958586	合家春天 2/6 93m ² 54万 新空 2房 地铁 13357717082
爱涛湾 1-3/3 245m ² 220万 新空 地铁 52188365	五小区 5/6 79.84m ² 47.8万 毛坯 13160094657	东山步行街 4/6 138m ² 79万 简装 三 房 13160094657	明月花园 6/6 92m ² 63万 精装修 实小送储藏 82069997	康馨花园 6/6 68.43m ² 46.5万 精装修 送阁楼 15895958586	一鸣花园 3/6 79m ² 52万 简装 3房 52188365
爱涛湾 5/5 6/6 200m ² 108万 新空 送露台 82069997	天泰北区 3/6 86m ² 55万 精装修 送储藏 52188365	教工新寓 6/6 96m ² 59.5万 精装修 送阁楼 13705142854	明月花园 5/5 95.53m ² 68万 精装修 15895958586	文靖新村 4/6 68.55m ² 46万 简装 15895958586	东渡国际 25/25 84m ² 55万 新空 地铁 52188365
翠文路门面 1-3/3 151m ² 150万 精装修 租金高 适合长期投资 82069997	天元吉第 2/6 56m ² 45万 精装修 5.3m 地铁 52188365	教工新寓 6/6 79m ² 52.8万 精装修 送阁楼 13705142854	明月花园 5/2 123m ² 95万 精装修 湖景 交通 82069997	金王府 10/11 139m ² 6800元 新空 小错层 13357717082	双亭新村 2/6 65m ² 42.5万 精装修 52188365
新亭路门面 1-2/2 290m ² 380万 新空 2年租 15万 82069997	天元吉第 2/6 86m ² 55万 新空 15895958586	明月新寓 6/6 79m ² 52.8万 精装修 送阁楼 13705142854	文化名园 5/12 123m ² 95万 精装修 湖景 交通 82069997	横领公寓 65m ² 18.5万 双南 湖景 交通 13357717082	亲水湾 2/6 90m ² 61.8万 简装 交通 52188365
瑞景文华 1-2/2 526m ² 615万 精装修 车库 82069997	竹山路 7/10 69m ² 43.5万 精装修 地铁 52188365	武夷绿洲 6/11 79m ² 57万 新空 地铁 交通 15251758700	文化名园 2/5 137m ² 96万 精装修 环优 13357717082	武夷花园 1/6 121m ² 88万 精装修 交通 13357717082	利民新村 5/7 143m ² 70万 精装修 交通 52188365
挪威森林 5/5 6/6 158m ² 94万 新空 送露台 82069997	竹山路 9/10 70m ² 48万 精装修 地铁 52188365	府后村 5/6 82m ² 54万 交通 生活 13705142854	金箔新村 3/6 77m ² 51万 精装修 交通 82069997	武夷花园 6/6 105.5m ² 78万 精装修 含税 13357717082	武夷商城 4/16 68m ² 93万 新空 地铁 52188365
莱茵东郡 3-4/4 180m ² 120万 精装修 15895958586	竹山路 5/5 84m ² 49万 精装修 三 房 13160094657	府后村 5/5 81m ² 53万 精装修 交通 15251758700	东城家园 1/6 89.91m ² 65万 精装修 交通 15895958586	武夷花园 2/4 128.8m ² 92万 新空 送露台 15251758700	名嘉佳园 14/16 76.5m ² 88万 精装修 交通 52188365
远盛美之园 1-4/4 290m ² 285万 精装修 边户 15895958586	时花公寓 2/6 104m ² 47万 新空 上元 中学 52188365	芙蓉园 2/6 112m ² 79万 精装修 送 阁楼 13705142854	步行街 11/11 135m ² 76.5万 新空 小错层 13357717082	武夷花园 6/6 105.5m ² 78万 精装修 含税 13357717082	紫金银座 10/11 60m ² 41万 精装修 交通 15251758700
复地朗香郡 1-3/3 306m ² 370万 新空 双拼 15895958586	顺达佳苑 3/3 65(100)m ² 41.8万 二小 学区 繁华地段 52188365	书香名门 10/11 61m ² 42.5万 精装修 两房 13705142854	步行街 3/6 99.6m ² 59万 精装修 15895958586	武夷花园 2/9 153m ² 125万 湖景 地铁 13357717082	湖滨世纪花园 3/6 130m ² 92万 精装修 三 室 环优 15251758700