

连掏87.8万,房子还是没过户

买房人一怒之下告上法庭,岂料自己又成被告

去年7月,买房人赵先生通过中介公司看中了鼓楼区某小区的一套二手房,购房合同签订之后,他先后支付了87.8万元的房款,可是到现在房子仍然没有过户。到法院起诉房主之后,自己竟莫名其妙成了被告。这是哪门子事啊?

□快报记者 尹晓波

事件经过

2009年7月17日:
给房主32万元还贷解押

赵先生说,去年7月12日,他在某房产中介公司龙江店看中了一套房子,是鼓楼区中青园,面积101.53平方米,房屋作价113万元,当天晚上就签订了“房地产买卖合同”,并先支付了1万元定金。

考虑到房主花某(房屋产权的唯一所有人)有六七十万元的房屋贷款抵押,要解押(还清贷款,解除抵押)之后才能过户。于是,买卖双方和中介公司约定:2009年8月15日前办理过户手续,赵先生借给花某32万元办理解押手续,解押后两个工作日内办理产权过户手续,过户后转为房款;赵先生于产权证出件当日支付花某房款54.8万元,剩余的25万元办理贷款,由银行直接打到花某账户;其余2000元的尾款在房屋交付之日结清。

2009年7月16日,中介通知赵先生17日带32万元到招商银行龙江支行,用这笔钱给花某办理银行解押手续。17日上午9点,赵先生带着32万元本票经中介业务员荣某验收后交给了花某,“我就和荣某在银行门口抽烟,花某出来后说‘好了’,接下来荣某让我等通知。”

2009年8月21日:
又给房主54.8万元还贷

可是到了8月13日,赵先生也没有等到通知,打电话问中介公司,却说过不了户了。“一再追问之后,中介才说花某还有部分解押款筹不到,希望我把第二笔的54.8万元提前支付给花某,再次用于解押。”

赵先生没办法,同意支付这54.8万元,但要求付钱时先交付房子。8月21日下午,他带着54.8万元的本票来到中介公司,业务员荣某和他一起到了花某家,花某拿了本票说“去银行”。此后,荣某和赵先生就在花某家等候,没过多久,花某回

来说银行贷款已经全部还清。于是,荣某让花某交了房子钥匙,办理完房屋交付手续后,荣某告诉赵先生:“办完了,你们可以搬家了,下个星期准备过户。”

8月23日,赵先生一家六口搬进了鼓楼区中青园这套房子。一个星期后,赵先生打电话催业务员荣某办理过户,却被告知卖主花某的解押手续还没办下来,要再等等。一等就到了9月底,赵先生这才知道房主花某第二次竟然没拿自己支付的房款解押!

2009年12月31日:
起诉中断,自己竟成被告

赵先生崩溃了!这是哪门子事啊?

中介表示“他们会协调”。之后,房主花某于9月27日写了一份承诺书,“承诺于2009年10月25日前结清银行贷款,如不能如期还清银行贷款,支付赵先生违约金9万元整”。赵先生当时要求中介公司作为第三方进行担保,但中介公司没有同意。到了10月25日,过户问题依然没有解决,而中介龙江店的负责人表示已经没有能力解决此事了,要赵先生到公司总部去解决。

通过中介查询,赵先生才知道结果:“我先后给房主花某的87.8万元房款,她竟然一分钱也没有用于还贷,银行仍然有近63万元的房屋抵押贷款!”

万般无奈之下,去年12月21日,赵先生向鼓楼区人民法院起诉,要求花某履行房屋买卖合同。还没开庭,12月31日,赵先生也接到法院的一张传票:花某的丈夫以花某卖房他不知情为由,起诉赵先生和花某,请求他们的买卖合同无效。

赵先生自己起诉的案子暂行中止。2010年2月8日,法院开庭审理花某丈夫起诉买卖合同无效一案。说到这里,赵先生潸然泪下,开庭后的第二天,老父亲急火攻心突然去世了,而之前父亲身体硬朗得很!



漫画 俞晓翔

各方说法

房主花某:
钱被挪用,该赔的我会赔

房主花某坦称“钱是被自己挪用了”,因为借给朋友做生意,朋友暂时又套现不了,就一直耽误下来了,根本没有不想过户的打算。

记者在房屋买卖合同中看到,对于无法履行合同,也规定了违约责任,按标的额的10%予以赔偿。花某说:“如果法院判决买卖合同取消,那我收的房款该退的还是退给他;该赔偿的还会赔偿。”

中介公司:
其夫与花某可能串通

房产中介公司,他们的态度呢?“该负的责任,我们都会负,不会推托!”这家公司相关人士表示,现在法院尚无定论,“但我们公司与赵先生同样是受害者,我们将尽全力配合他通过合法手段维护自身权益”。

同时,经他们调查,在签订合同时,花某曾说过丈夫同意卖房,且房屋产权人只有自己一个。在对这起买卖纠纷的情况说明中,该公司也表示:“种

种迹象表明,花某骗取赵先生钱款是蓄意的、有预谋的,其夫很可能与花某串通,不排除共谋的可能性。

律师意见:
关键看先撤销哪个案件

“这个案件比较罕见,现在有两个官司,关键要看先撤销哪个案件。”江苏钟山明镜律师事务所律师蒋德军说,先是买房人起诉要求履行房屋买卖合同,在诉讼过程中,卖房人家属又请求法院撤销这份买卖合同。法院会如何判决?无非是同意撤销或不同意撤销。

蒋德军说,这里面还有个核心问题,就是花某作为房屋产权人,是否有权处置自己的产权?物权法第39条明确规定:“所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。”换句话说,花某丈夫并不是所有权人,花某作为产权人,完全有能力通过买卖处置自己的产权。

“至于花某丈夫的起诉申请,如果牵涉到花某婚后共同财产的分割问题,也应该是他们夫妻之间的债务关系,并不影响先前房屋买卖合同的履行。”

小贴士 如何规避垫资解押风险

买房人垫资给房主还款解押,怎么就这么不安全呢?“确实存在漏洞,但可以堵住的。”南京中原地产交易中心主管李千娥说,一般情况下,中介作为房产交易中的专业人士,应该起到提醒和监管的责任。比如,客户的买房款一律进入房产局的资金监管账户,而房主的抵押贷款部分,可以先通过担保公司垫资解决,之后再从监管账户划转给担保公司,这样就不会发生房主挪用房款的意外了。

想独霸房产,没门

“不养我还独霸我房产” 老汉要把长子赶出门

“房子产权是我的,当初盖的时候他和他弟弟也都出了点钱,可房子一盖好,他就翻脸不认人,霸着房子不让他弟弟住进去。”七旬的方老汉抱怨说,然而更让他伤心的是,几年来全靠小儿子照顾,霸占房产的长子根本未尽其赡养的义务。忍了这么多年,前几天方老汉终于忍不住,和小儿子一起将长子告上法院。

2004年,当时住在尧化门附近的方老汉一家正遇拆迁,得到十几万元的拆迁款。有了这笔钱,方老汉琢磨着把黄家圩附近的一套平房加盖两层。想法立即得到两个儿子的赞成,每人出资近10万元。方老汉便把盖房子的事连同十几万元的拆迁款一并交给了大儿子。眼巴巴地等着大儿子盖房子,可过了几个月一点动静都没有,方老汉几次问大儿子,总是被其含糊糊地搪塞过去。

直到一天,他偶然间听到大儿子打电话,才明白个中原因。“他跟别人说,‘最近手头没什么钱,刚把老头子那点拆迁款放出去。等半个月差不多就能收回来。’”于是盖房子这事一拖再拖。

方老汉盼到2005年春天,一座崭新的三层小楼才展现在眼前,方老汉对此满心欢喜,不再在意大儿子之前放高利贷的事。可不料,这一切不过是障眼法,更是大儿子早已计划好的。

几乎在一夜之间,大儿子便携家带口搬进了新房,占了房子的二、三层,一楼留给了方老汉。方老汉很是诧异,第三层原本是留给小儿子的。

这明显对小儿子不公平。房子产权在方老汉名下,他觉得自己对房子有支配权,反复劝说老大将一层房子还给其弟弟。老大非但不点头,更渐渐疏远老父亲,反倒是小儿子时常过来照顾老父亲。

今年以来,方老汉身体大不如前,更依赖别人照顾,他特别希望小儿子能搬进来。忍了5年,他不想眼睁睁看着房子最后落在大儿子手中,想了很久,终于决定通过法律途径把大儿子赶出家门。

通讯员 玄媛
快报记者 李彦

丈人出资买房 女婿却想独吞

陈峰和老伴从机关退休多年,独生女陈晓香也早已结婚并育有一子。看着女儿一家三口住得比较拥挤,老两口决定为女儿买套房子。

前年,陈峰花80多万买了一套房商品房,将房子暂时登记在女儿女婿名下,并表示,如果以后他想要回房子,女儿女婿就要配合变更登记手续。

可女婿赵瑞却在办手续时留了一手,房屋所有权证上只有陈晓香一人的名字,而在房屋共有权证上本该只有他们夫妻俩名字的,他却将儿子的姓名也添加到后面。他打的如意算盘是,以后无论发生什么变故,至少儿子这份房产是可以保住的。

没多久,赵瑞和老婆的婚姻亮起了红灯,他有了外遇并向陈晓香提出离婚。赵瑞提出,现在的住房是一家三口名下的,离婚后,他要求取得儿子的抚养权,还想得到这套房子的所有权。

听到这个消息,陈峰夫妇怒不可遏,决定用法律手段要回房子。

在法庭上,陈峰夫妇出具了当时与女儿女婿签订的书面协议,这成了案件的关键证据。经过审理,法庭一审判决,赵瑞和陈晓香要按照协议规定,将房子变更登记归还陈峰夫妇。

可赵瑞对判决不服,他说:“房产证上也有我儿子的份,我是他的监护人,理应为他争这份房产。”这次他打出了儿子的牌,以儿子的名义上诉,要求重新分割房产。可二审还是维持原判,赵瑞不得不将房子退还给岳父岳母。(文中人物系化名)

快报记者 张瑜

素以“价格盆地”著称的江宁、江北,近日部分楼盘房价一路狂飙 低价不再,购房者无奈放弃购房

买不起高价房,普通购房人只能被逼到主城之外的江宁江北去,可是,现在江宁江北的房价也不是一般人能承受的了。上个周末,江北一家楼盘的新房源每平方米普涨了300元~500元;上个周末,江宁的一家新楼盘亮相,坊间早就传出1.5万元/平方米的起售价。

江北楼盘A:
半个月,每平米涨了五百元

3月初,江北的一家楼盘A开出的房价是6700元~6800元/平方米,上周六推出了部分新房源,均价提到了7200元/平方米左右,部门房源甚至超过了7400元/平方米。

“看了这家楼盘,我决定放弃了。”工作5年,租了5年房,

年收入在10万元左右的蒋先生算了一笔账:100平方米的房子,首付款就要22万元左右,自己手上刚刚有了25万元的积蓄,本来指望付完首付之后,还可以买辆车作为上下班的交通工具,现在肯定不行了,“要不就是换小的户型,要不去找更便宜的房子。”

二手房安居乐网站相关人士也表示,A楼盘作为江北大盘之一,销售本来就困难,在房地产市场不明朗的情况下,逆市涨价能否被市场接受,还存在不小的压力。

江宁楼盘B:
没1.3万元/平方米那么便宜

江宁区的房价也一样令买房人“憋屈”。九龙湖一家全新楼盘B也在上周末亮相,由于早

在2008年下半年就传言要开盘,一直被业内指为“捂盘”至今。昨天亮相之后,依然没明确具体的开盘时间和房价,只是含糊表示“正在领取商品房预售许可证,应该是在四五月份开盘”。

此前,坊间曾传出楼盘B的起售价在1.3万元~1.5万元/平方米。“1.5万元?不好说,但我所了解的肯定不是1.3万元那么便宜。”该楼盘售楼处的一名人员倒是很坦然,并很自信地透露说,“现在已经有几千名客户登记了,我们首批开出的房源只有四五百套。”

同在九龙湖板块,同是精装修的恒大绿洲楼盘,去年的售价已经接近了8500元/平方米。该楼盘相关人士表示:“B楼盘卖多少价,我们肯定也会便宜一点,但便宜多少现在真不好说。按

照我们的工期和开盘计划,要到下半年才会推出新房源。”

专家批评:
这样涨价,实在说不过去

“以现在的市场来衡量,这样的涨价,实在有点说不过去!”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东批评说,这些个别的楼盘高开房价,必然会领涨周边楼盘的房价,楼市如此循环到今年五月份的话,必然是要出问题的!“因为今年南京房地产市场的供应并不缺,对高房价进行打压的呼声也很高,即使政府不出台更严厉的调控政策,想买房的老百姓也不会继续追捧高房价,楼市随时都有掉入成交下滑、房价下挫的‘窟窿’。”

快报记者 尹晓波