

小产权房过户“操作”失败 中介和房主都不肯退钱

法院判决:三方都有错,中介承担70%的责任

陈先生本打算买一套商品房,但在中介的怂恿下,转买了一套房。中介工作人员拍胸脯承诺可以通过司法程序过户,于是陈先生付了1.5万元“操作费”。可等了几个月,过户的事落了空。为了讨回自己的损失,陈先生告上法院,要求中介公司和房主赔偿自己损失近45万元。雨花法院审理后认为,买卖小产权房违反规定,合同应属无效,中介公司和房主必须将收取的费用全部返还,还得赔偿陈先生的损失。

通讯员 王钰 实习生 陶园 现代快报记者 马薇薇

中介称,小产权房过户可以“操作”

2013年6月初,陈先生找到南京某中介公司,想买一套总价在60万元左右的商品房。不过,挑来挑去,他看中了位于雨花台区的一套小产权房,这套房屋面积较大,总价还不到60万元。房子是不错,可根据现行政策,小产权房无法过户。正当他犹豫不决时,中介工作人员称可以操作,即通过司法程序完成房产交易过户。

他所谓的操作到底是什么门道呢?记者了解到,两年前,有房产中介钻政策不明朗的空子,将买卖双方扮成借贷双方,通过起诉的方式,将涉案小产权房作为债务人可执行财产,通过以房抵债的转换,以调解书或判决书的方式确认小产权房的归属变更。

陈先生不太懂政策,就相信了中介的话。2013年6月底,陈先生和房主、中介公司签订了买卖合同,约定房主以58.5万的价格将房屋出售给陈先生,先付41万元,余款等过户后再支付,另外,他除了支付中介费8000元,还给了中介1.5万元作为操作小产权房过户的“手续费”。

“操作”失败,中介和房主都不肯退钱

拿到房屋钥匙后,陈先生对房屋进行了简单装修,但因没有拿到电卡,所以他还是住在老房子里。陈先生本以为,难捱的日子只要等到法院判决下来就解决了,但结果却让他失望,中介工作人员告诉他,现在政策紧了,过户的事没法操作了。更让他气愤的是,当他要求中

介和房主退还订金和房款时,却遭到拒绝。陈先生觉得中介和房主两人合伙欺骗自己,就将这两方起诉到南京雨花法院,要求赔偿自己各种损失共计45万元。

得知成了被告,房主提出反诉,要求陈先生赔偿房屋占有使用费,并要求将房屋恢复原状。房主辩称,陈先生和中介公司都知道房屋是小产权房,他们自愿指望通过司法程序过户,现在目的未达到,与他无关。

中介公司则辩称,合同中已明确告知房屋性质不具备过户条件,因此不存在陈先生所说的“恶意欺诈”。

法院判决 三方都有错,中介承担70%的责任

法院审理后认为,涉案房屋的性质为小产权房,依法不得随意买卖,因此陈先生、房主和中介公司签订的合同无效,判决中介公司返还收取的1.5万元费用,房主退还收取的房款41万元,并支付该笔资金占用期间的贷款利息。

至于陈先生提出的其他损失赔偿,法院认为,这件事三方都有过错,房产中介明知涉案房屋的性质不得交易,仍试图违规促成双方买卖,在交易无法继续完成的情况下,未能组织双方及时止损,其过错程度明显大于房主和陈先生,应当承担70%的损失,至于房主和陈先生明知房屋的性质,也有过错,各自承担15%的责任。

法院判三方按照这个比例承担陈先生的损失赔偿,陈先生也需将该房屋恢复原状归还给房主。

多看样板房——家装前的必修课

本报家装直通车周末开通 报名热线: 84739182

装修中总会遇到各种各样的问题,设计、不符合需求;工程质量不达标;材料以次充好、以假乱真;低价套头,恶意增项等等。通过参观样板房和装修样板间可以进一步的了解工地管理的软实力,也可以了解设计师的水平。所以装修前建议业主跟本报家装直通车多看样板房,通过不断参观比较,取经,积累大量装修知识,为自己新家装修做好充分准备!

本报家装直通车参观线路为河西、城中及江宁板块,参观的房屋面积为70m-180m不等,户型有三室二厅,四室二厅及复式,装修风格有现代简约、简欧及现代中式等。既有正在施工的工地,也有装修好的成品样板房。为了让大家一整天能看到更多的样板房,我们中午还安排了免费午餐,下午还安排了新浪家居金陵第三方监督平台举办的大家装公益讲座“非诚勿扰”,与金

保姆第三方权威平台零距离接触的机会。通过全体平台名师家装,多了一份监督,多了一份保障,进行资金监管,杜绝风险!

本次活动为报社主办的公益活动,全程免费,为保证上车有座位,请务必提前报名预约座位。

新浪家居金陵第三方监督平台专业监理将随车进行讲解,教您如何有效监督家装质量;避免家装陷阱;怎样从专业角度把关装修材料、施工工艺,让您家装不出任何问题。

金保姆《非诚勿扰》第四季大型公益家装讲座活动将于5月11日下午1:40在新街口金鑫大厦18楼举办。现面向全市征集50套金保姆全程监督样板工程,优惠低价,还有更多惊喜大礼。欢迎近期有装修需求的业主提前报名预定。

金保姆服务热线: 4006686818



更多家装资讯,请上新浪家居网站;更多优惠及惊喜,请扫金保姆二维码

本周发车时间: 5月11日(周日)
下周发车时间: 5月18日(周日)
电话报名: 84739182
短信报名: 13770640942
(姓名+小区+上车地点)
QQ报名: 845934148、845917803
公益活动·免费参加·风雨无阻

六大发车点及具体时间

- 华侨路点: 华侨路申银万国证券大门口 8:20
- 山西路点: 山西路青春剧场前 16路公交站(开往下方路) 8:35
- 长乐路点: 长乐路好又多超市对面(箍桶巷路口) 8:40
- 报业大厦: 南京报业大厦门口(龙蟠中路金润发西对面) 8:50
- 张府园点: 张府园3号地铁出口右走苏果超市旁(80、82路公交站) 9:00
- 水西门点: 水西门原建邺区政府门口(人力资源中心斜对面) 9:10

为什么老房装修总是频发质量问题!为什么老房装修又是二无公司(无资质、无执照、无售后)激烈争夺的市场,这样的结果值得深思。据悉,大多数老房业主在装修前期也倾向于正规大公司,而这些公司往往紧盯利润高的“新房、大户型、别墅”,对于40-80m老房业主的装修事宜几乎是敷衍了事,“门难进、房难装”让很多不愿再重金打造老房的装修业主很“纠结”。那么,老房业主选择什么样的装修公司才能装的既放心又实惠呢!

“南京专业老房、二手房、小户型装修节”将于5月9日-11日(周五-日),在汉中路180号汉汉5楼盛大举办!5万元内全包“良心价”!搞定80m²,并且承诺:预算=决算价,国标验收,若项目的施工质量不合格,坚决砸掉免费重做,机会难得,赶紧报名!

□撰文:云海

南京专业“老房、小户型”装修节 5万元内全包“良心价”!搞定80m²

5月9-11日,设计、拆旧费一律0元等万元优惠,还送一樘防盗门!赶紧抢订: 84789085

5万元内全包搞定80m²,给老房业主的一份“良心价” 包水电+基础半包工程(人工+辅材)+主材+各项杂费,预算等于决算价!

5万元内全包搞定80m²,就是利用好业主的每一分钱,尽最大可能的多做项目,满足业主后期居家生活的功能与实用性,就是一份“良心价”。

部分构成包6000-9000元水电改造,防水处理、瓷砖铺贴费、乳胶漆、衣柜及储藏柜、油漆等半包基础工程,包含瓷砖、地板、洁具、橱柜及水槽、钛合金移门、集成吊顶、成品烤漆门及门套、门锁五金、开关面板等主材项目。此外,还包安装、垃圾清运、搬运运输、管理服务等费用。并

且承诺:预算=决算价,国标验收,若项目的施工质量不合格,坚决砸掉免费重做。只要装修预算用在“刀刃”上,就能大大减少装修的总花费。

11年包揽南京多项第一的专业“老房、小户型”装修节 设计、38项拆除费全免,赠送防盗门、液晶电视、油烟机、灶具等万元优惠!

可以说,在专业老房、小户型的装修领域中,我们创立时间最长,11年里一直被模仿从未被超越。老房施工量更大,几千家的老房装修案例遍布南京各大小区,创步行15分钟内就有一处工地的记录,老房施工的特殊经验及规范,也在探索中更完善,而不断淘汰、优选的施工团队,近50支施工团队经验更丰富。近1000m²展厅,200余种厂家直供

漆系列,赠送强弱电箱,赠送防盗门;全包满5万赠送32寸液晶电视,全包满8万再加赠光芒油烟机及灶具。(具体优惠详情请见现场设计协议)

11年历程,几千套老房装修经历,案例遍布全市,直通车带您去参观,赶紧报名!

先到活动地点集中,由设计专家(8年以上资历)为您免费户型解析、预算报价、参观用材展厅,由专车前往样板房。本次老房、小户型专场样板房的参观案例,从40至80m²涵盖单室套、二房、小三房、跃层,遍布南京各大小区。集中参观时间: 5月9日、10日,下午1:30

24小时报名热线: 15335152258或发送短信编辑(姓名+小区/楼盘+面积+参观人数)专车前往,免费午餐,报名送金龙鱼色拉油一瓶

市区步行15分钟内便有一处老房装修案例

业主	小区(楼盘)	面积	全包总价	设计师
严先生	康桥花园1期1号	60平米	63800元	张坤
方先生	丰源国际新城1号	72平米	52900元	孙婧
彭先生	加云里2号	55平米	41800元	孙婧
江先生	雨花小区二村	62平米	41500元	苗小芳
白先生	后宰门得心路2号	33平米	32380元	江虹
刘女士	珠江新城1号	75平米	69000元	苗小芳
胡先生	乌衣巷43号	68平米	58000元	朱庆庆
王先生	安民里118号	56平米	41200元	苗小芳
冯女士	北门桥路5号1幢	70平米	57000元	张坤
刘先生	中海路203号1幢	60平米	39900元	苗小芳
朱先生	镇江路39号3楼	55平米	45000元	苗小芳
陈先生	樱铁城南京南站	60平米	48000元	朱庆庆
余先生	海棠里11号	60平米	38000元	朱庆庆
李女士	御正巷1号	60平米	40000元	苗小芳
白先生	御正巷1号18号4幢	70平米	71800元	苗小芳
陈先生	新河街1号	55平米	63000元	朱庆庆
傅先生	水庆村15幢	56平米	48500元	苗小芳
殷先生	下关区湖南路112号	90平米	80000元	苗小芳
吴先生	河西街21号3楼	75平米	69000元	苗小芳
王先生	军师巷13号	51平米	41000元	苗小芳

老房、小户型家装节活动时间/地点/报名热线

时间: 5月9日-11日(周五-日, 9:00-17:00)
地点: 汉中路180号汉汉5楼(江浦铁桥南1000m²设计材料展厅)
位于省中医院向西300米,金桂利来登大酒店对面
报名热线: 84789085、84720489
可乘2368/78/17路至雄镇站, 59/13/18/29/68/78/100/128路, 地铁2号线汉中路站或上海路

