

9年前买安置房,现在过户卖家要加钱

律师提醒:卖家毁约要按现在房价支付违约金



多年前二十多万买的安置房,现在可以办不动产证了,但房价也涨到了上百万。于是,有卖家提出加价要求,甚至不惜毁约。近期,此类纠纷大量发生。8月24日,现代快报“有请律师”走进社区,来到南京江宁秣陵街道家园社区开展现场咨询活动。由于该社区有不少都是拆迁安置房,遇到此类纠纷的也不少。律师表示,目前法院已经有了相关判例,对于此类纠纷有了明确的界定。首先,当年签订的房屋买卖合同有效,卖方应该履行合约,配合买方办理房屋不动产证,如果一定要毁约,那么违约金的计算则会按照现在的房价,而非合约缔结时的房价。

现代快报/ZAKER南京记者 陶维洲 刘遥



现代快报“有请律师”法律服务进社区,许多居民来咨询法律问题 现代快报/ZAKER南京记者 吉星 摄

9年前买安置房,如今卖方不加钱不过户

8月24日一早,南京市民李先生便来到了位于家园社区居委会的“有请律师”咨询活动现场。“我9年前买了一套拆迁安置房,现在好不容易可以办理不动产证了,可卖方不认账了,让我加钱,不然就要把房子转卖给别人。”李先生说出了自己的烦恼。

原来,2008年,李先生在朋友介绍下购买了一套安置房,当时就付清了21万买房款,并签订了合同。时至今日,当地的房价已经翻了几倍。最近,李先生得知房子可以办理不动产证了,便找到卖方要求办理过户。没想到,卖方突然不愿配合,要求李先生必须加

钱,不然就要把房子转手卖给别人。已经在该房里居住了好几年的李先生既不愿意退房,也不想再多付钱,可他又怕事情如果拖太久,卖方真把房子卖给别人,因为毕竟现在房屋产权证还是对方的名字。

在当天的咨询现场,有不少咨询者都遇到了类似问题。还有一位吴女士则告诉律师,当年的房子是45万元买的,现在已经涨到了100多万元,当年签订的合同中约定违约金为房价的30%。“现在在卖家要我再加40万,否则宁愿退我房款,赔我违约金,也不愿配合过户。”吴女士说。

律师:卖家不履约,违约金按现在房价算

面对市民的担忧,当天提供现场咨询的江苏钟山明镜律师事务所律师团队表示,不用过于担心,现在法院对于此类纠纷的审理已经有了明确的态度,当年签订的购房合同有效,卖方应该履行。而如果卖方违约的话,违约金可不是按照当年的房价来算,而是按照现在的市场价。

江苏钟山明镜律师事务所吴儒风律师介绍,此前他们律师事务所代理了一起类似案件,当事人购买拆迁安置房后面临卖方不配合过户,要求加价。江宁法院审理后明确,当年的购房合同有效,卖方应当履行合同,配合过户,如果卖方违约,则需承担违约责任。“虽然当时双方约定的违约责任为购房款的30%,但法院认为,应该以买家的实际损失来计算违约金,也就是说,要按照现在的房屋评估价计算。”吴儒风说,虽然这一案件最终以双方当事人达成调解协议终结,但对类似案件有了示范。

所以,对于李先生的烦恼,江苏钟山明镜律师事务所杨娅律师给他支招,以先与对方协商,如果协商不成则需尽快起诉,申请保全。虽然合同内容简单,也没有关

于违约的约定,但是合同真实有效,胜算仍然很大。即便房东私自将房子转卖他人,法院在审理的过程中,也会以市场价格估算出李先生的损失。如若胜诉,会让原房东支付合理赔偿。

在当天的咨询活动现场,市民刘先生也是一名安置房购房者,他也对即将面临的办不动产证过户有一定担忧。不过,律师查看其当年和卖方签订的合同发现,刘先生是个有心人。当年签订合同时,刘先生找律师做了见证,违约责任为办理产证时房价的30%。依据这份合同,卖家如果想毁约,将承担高昂的违约责任。

“除了详细约定违约责任,还要注意由谁缴纳税费。”吴儒风告诉记者,由于房价的巨大变迁,在办理房产过户时会产生巨额的税费,如果在多年前购买安置房时没有明确约定,就容易产生纠纷。另外,在购买安置房时,还要弄清该房产究竟属于谁,如果是夫妻共有,则一定要让夫妻双方共同在卖房合同上签字。“现在也出现了有人以夫妻另一方不知情为由毁约的,但高额的违约金是跑不掉的。”吴儒风说。

律师周日见

每周日,现代快报“有请律师”都会举办现场咨询活动,有任何法律问题,都可前来咨询,欢迎报名。

时间:9月3日上午9:30-11:30

地点:南京市洪武北路55号置地广场8楼会议室

报名方式:拨打96060热线报名,或在“有请律师”微信平台留言,在对话框中输入“报名+联系方式”即可。

交通小贴士:公交2路、26路、30路、46路青石街站下;地铁1号线、2号线新街口站下,从7号出口出。

上“有请律师”平台 律师费八五折优惠

现代快报“有请律师”平台可以提供以下服务:

1. 免费法律咨询

你有什么法律问题,尽管来问。在工作日9:30-17:00,我们承诺,律师会尽快给你答复。

2. 律师费享受八五折优惠

为了回馈快报读者,凡是通过“有请律师”平台找律师打官司的,律师费可享八五折优惠。现代快报将对律师的服务质量全程跟踪与监督。

参与方式

1. 拨打24小时服务热线96060。

2. 关注“有请律师”微信订阅号,在对话框中跟我们互动。(请扫二维码)



嫌小区脏乱差拒交物业费

法院判决:按7折交

鼓楼法院三年受理物业纠纷99%因拒交费引发

业主与物业公司之间,经常一言不合就打官司,记者了解到,南京鼓楼区目前有物业服务的居民小区共有236家。从2014年7月开始到今年6月,3年间鼓楼法院共受理物业纠纷案件2112件。其中,业主拖欠物业费引发纠纷,占物业纠纷的99%。

通讯员 鼓研 现代快报/ZAKER南京记者 刘遥

2017年6月,南京金吉星物业公司将清江西苑小区业主赵某告上法庭,请求法院判令赵某支付拖欠物业费、违约金、可视对讲费合计2387元。2015年1月至12月,金吉星物业多次上门催讨物业费,可赵某拒不支付。赵某认为小区环境又脏又乱,绿化损失较大无人护理,每栋楼楼梯从来没有专人打扫,车库内堆积着厚厚的灰尘,小区内盗窃时有发生,赵某的汽车有两只车胎也被人无故刺破,所以不愿交物业费。法院认为,业主委员会与依法选聘的物业企业签订物业服务合同,对业主和物业都具有约束力,物业应当按照合同的约定提供相应的服务,业主也应根据合同提供相应的服务。根据本案中物业为住宅小区提供的服务质量的不尽如人意而综合考虑,赵某应按照约定的物业服务费标准的70%交纳,无需交纳违约金。

2014年6月,家住鼓楼区安怀东路某小区的业主张某发现,他的地下车位被他人经常占用,向负责该小区的上海高地物业南京分公司反映后,该物业公司参与调解,让占用车位的邻居支付张某300元,可张某并不同意。他认为这是物业管理不到位造成了他的损失,物业应予以赔偿。另外,

房屋交付时小区楼栋入户门损坏,可物业说是开发商的事不愿修复。气愤之下张某拖欠了2年多的物业费、公共水费等。多次催促没用后,该物业公司将张某告上了法庭。法院认为,根据双方签订的物业服务合同,物业公司的义务是对公共秩序、公共设施设备等提供管理服务,不包括对业主专有所有区域区域内的管理服务。张某认为自己的车位被他人占用,该物业公司已经帮助他查出了是谁占用的,也进行过调解,物业公司已经尽到了服务的责任。张某受到的损害应该向占用者追责,不能作为拒交物业费的理由。至于入户门损坏的问题,这是张某与开发商之间的纠纷。最后,法院判决张某于判决生效之日起3日内,赔偿上海高地物业南京分公司物业费、公共水电费、违约金共计8900余元。

鼓楼法院为了简化此类案件的审判,成立了速裁审判庭,专门审理包括物业纠纷案件在内的适宜快速审理的案件。办理这类案件中,法院还把庭审开到小区,利用节假日、晚间在小区内开庭,让更多的业主了解物业纠纷产生的原因,以及自己所享有的权利和义务,以身边的案例引导业主接受普法教育。

担心再婚后财产分割闹纠纷 两位老人办理财产和遗嘱公证

快报讯(通讯员 于金兰 记者 邓雯婷)刘爷爷在社区活动中认识了王奶奶,二人准备再婚,可双方的子女一定要老人对婚前的财产有个说法。于是,两位老人来到南京市石城公证处咨询有关夫妻财产公证和遗嘱公证的相关事宜。

现代快报记者了解到,刘爷爷早在30年前就和妻子离异,至今一直单身。因其经常参加社区活动,所以认识了同社区的王奶奶。两位老人情投意合,准备再婚。两位老人对于财产并不在意,但双方的子女却认为一定要对婚前财产有个说法,免得以后因财产问题打官司。由于子女和他们的意见不统一,老人的婚事就一直拖了下来。

一次散步,刘爷爷看到石城公证处的广告,了解到了婚前财产公证。为进一步了解,他亲自来到公证处做咨询。公证人员告诉他,订立婚前财产约定,双方不仅可以就婚前的不动产、动产做详细的约定,也可以就婚后所取得的财产进行约定,一旦发生了纠纷或

产生了矛盾,对双方都是一个制约或者证据。在再婚配偶的继承权上,虽然不好在婚前财产约定上体现,但双方可以通过另行订立遗嘱来确定自己去世后财产的归属问题。

了解婚前财产约定公证及遗嘱公证后,两位老人立即立了公证遗嘱,对各自名下现有的财产在去世后进行了交代,同时对婚后各自名下的工资等收入进行了约定。



江苏南京市石城公证处网址:

http://www.njscgzc.cn

办公地址总部:

中央路19号(金峰大厦七楼)

咨询电话:83232607

迈皋桥分部:

和燕路258号(地铁1号线红山站旁)

咨询电话:83170193