



置业提醒

二手房交易哪些环节易出纠纷?

二手房买卖过程复杂,各个环节环环相扣。交易过程哪些环节容易出现纠纷?买卖双方该如何防范?我们请行家支招,希望对您的置业有帮助。

的条款效力。所以,袁女士可以根据合同约定,要求对方支付违约金。

定金环节: 定金纠纷如何处理?

今年年初,市民张女士看中一套房产,业主蒋先生刚收房就出让了,售价是6000元/平方米。张女士和卖方蒋先生签订了定金协议,双方约定定金为6万元,总价60万元,办理过户时先支付首付款,余款待买方张女士办理过户,并取得房产证后办理银行按揭,由银行直接划入蒋先生的账户。过后,张女士支付了三成房款。但是,蒋先生看到房价上涨,后悔了,不想卖房子。他觉得,双方尚未签订买卖合同,签订协议时房子尚未取得房产证,不具备转让房屋的法定条件。

张女士却认为,卖方因房价上涨而不愿再继续办理房屋产权过户手续是违约行为。当初双方签订的协议,内容包括了物业地址、面积等物业基本状况以及成交价格、付款时间及方式等,与房屋买卖合同所应当具备的条款相当,与合同同样具有法律效力。

点评

当初双方签订的协议,是买卖双方的真实意图,只是卖方尚未取得房屋的产权证,这才冠以协议之名。买方除了支付定金外,还支付了部分购房款,卖方



单方中断交易,是违约行为。买方可以通过法律诉讼,要求卖方按照协议的赔偿条款约定,支付违约金。

解押环节: 垫资服务费由谁出?

今年2月份,罗先生欲将房子出售。由于该房子还处于按揭中,为了出售房产,罗先生与一家担保公司签订了协议,由担保公司先出资帮他垫资解押房产,等房子出售后,他再还清担保公司的垫资款。但是,罗先生事先得支付解押服务费用给担保公司。

之后,罗先生和买家签订了购房合同。由于政策调整,买家的购

房贷款未能获批,因此想解除购房合同。罗先生认为,自己已经支付了解押服务费,如果买家解除合同,自己就白白损失垫资服务费了,因此不同意解除购房合同。倘若解除合同,垫资服务费买家要承担一部分。

点评

由于房地产新政调整造成合同无法履行的,合同可以解除,买家无需承担责任。此外,由于是罗先生和担保公司签订的协议,服务费他是要支付的。卖方在与担保公司签订协议时,可协商附加相关免责或延期履行条款,以降低风险。

(小湖)

母亲代签购房合同 律师称法律上无效

市民郑先生欲在某楼盘购房,选房当日,郑和母亲一起前往。其间郑因事离开,售楼人员带着郑的母亲选房并签订了购房合同。郑嫌房价过高不想买,但售楼方未立即答应。对此,律师称,他人代签合同,未经书面授权,合同无效。

据介绍,郑先生在一事业单位上班,今年8月份,一新开楼盘到郑所在单位,邀请他们团购楼房。郑报名后,于8月27日和年逾七旬的母亲一起参加售楼方的摇号选房。其间,郑先生因事离开10多分钟。不想就在此期间,售楼人员带着郑的母亲去选房,售楼人员介绍了一套均价每平方米5170元的房子后,郑母在购房合同上签了字,所签名字为郑先生全名。

“母亲已经70多岁,对楼市情况不甚了解,我回来后,发现所买房屋不合适,就不想买这套房子。”郑先生说。郑找售楼方协商,对方称要调查上报后再给他答复。截至目前,该问题还未得到解决。

对此,律师事务所许律师称,按照合同法规定,签约者未经实际合同方书面授权,该合同无效。“郑先生可以申请笔迹鉴定,确定不是他本人签约后,通知售楼方视合同无效。”许律师说。

(颖博)

合同环节: 买卖合同无效谁来承担?

去年底,市民袁女士经人介绍购买某单位宿舍一房产,成交价为45万元。卖方是姐妹两人,签订合同后,袁女士支付定金1万元,对方答应尽快办理房产过户。但是没过几天,对方就表示说,房子卖不了,要取消合同,理由是房屋产权人是父亲所有,无法过户。纠纷从去年拖延至今还未解决,卖方答应退还袁女士1万元定金,而拒绝了袁女士的违约赔偿要求。

点评

因合同引起纠纷的常见情况有:房屋未经其他产权共有人同意私自出卖房屋;职工不告知单位便把单位拥有产权的公房出售;房屋已被列入改造范围,产权人却私自出售等。根据合同法的规定,合同无效、被撤销或者终止的,并不影响合同中独立存在的有关解决争议方法



洛阳社区 我们的家园

洛阳社区 洛阳人的网上家园

时事

文学

休闲

教育

户外

娱乐

BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过30万 日均页面点击量超过6万