



置业提醒

# 买卖二手房小心几大陷阱

近三年来,随着房价的上涨和波动,二手房买卖合同纠纷也在增加。朝阳法院对受理的二手房买卖合同纠纷案件中不诚信行为作了概括,归纳出几类常见恶意违约案件,提醒市民警惕。

## 陷阱1: 恶意串通,循环汇款,伪造交易事实

**案例:**甲与乙签订《存量房屋买卖合同》,约定甲以180万元的价格购买乙所有的一套房屋,合同签订后,甲向乙支付了100万元首付款,乙向甲交付了房屋,但尚未办理产权过户手续。后来,乙将该房屋另售予丙并办理了产权过户手续。丙称自己是以自有资金向乙购买的房屋,并提交了购买房屋与过户期间总金额为200万元的银行汇款记录。

但经法院查实,发现200万元的款项支付过程,均是由乙先汇款给案外人丁,随后由丁汇给丙,再由丙汇回给乙。很明显,乙与丙利用案外人丁,通过循环汇款的方式虚构了交易事实,且丙在购买涉案房屋前并未进行实地查看,不符合一般交易习惯,可以认定乙、丙之间存在恶意串通损害他人合法权益的行为。

## 陷阱2: 诉讼过程中恶意转移房产

**案例:**甲与乙签订房屋买卖合同,约定甲以68万元的价格购买乙名下的房屋,但在办理过户手续的过程中,乙却以甲无购房能力拒绝继续履行合同。甲向法院起诉,要求乙办理过户手续。诉讼过程中,乙悄悄与其儿媳丙签订合同,将涉案房屋以43.3万元的成交价格另行出售,



并于合同签订当日将房屋过户至儿媳丙的名下。

后法院经审理认为,乙于案件诉讼期间以低廉价格另行转让涉案房产,且买受人系自己儿媳,亦知晓涉案房屋已有诉讼,故乙与丙之间的房屋买卖行为属恶意串通损害甲利益的行为,应属无效。

## 陷阱3: 判决继续履行合同后又将房屋转售

**案例:**甲与乙签订买卖合同,约定乙出售房屋给甲,成交价为205万元,定金10万元,如乙不履行合同,应10倍返还定金、退还所支付房款并赔偿中介费。半年后,乙以甲未按约定办理贷款及过户手

续为由将甲诉至法院,要求解除合同,甲则提起反诉,要求乙继续履行合同,并配合其办理诉争房屋的贷款及过户手续后,一、二审法院作出终审判决,驳回了乙要求解除合同的诉讼请求,判决双方继续履行合同,办理贷款及房屋过户手续。

在接到终审判决后的第8天,乙却与妻子丙签订了夫妻财产约定,约定涉案房屋由丙单独所有,当日,二人即办理了所有权转移登记申请,将涉案房屋产权转至丙名下。次日,丙又与案外人丁网签存量房屋买卖合同,将涉案房屋于当日转移至丁名下。丁则在一个月以后,又将该房屋以400多万的价格出售给案外人戊,戊最终取得了该房屋的所有权。

后法院经审理认为,乙不自觉履行生效判决确定的义务,反而与其妻丙恶意串通,

通过夫妻约定将所有权人变更,后又将涉案房产转让他人,致生效判决无法执行,其行为不仅严重违背了诚实守信的基本原则,也损害了甲的合法权益,应承担违约赔偿责任。

## 陷阱4: “设计”善意第三人,改变房屋权属

**案例:**甲与乙签订房屋买卖合同,甲向乙交纳了全部购房款40余万元并入住涉案房屋,但乙一直拒绝办理过户手续。后甲诉至法院,经终审宣判,判决乙为甲办理过户手续。但在一审判决作出的第二天,乙就找到了丙,双方约定乙以50万元的价格将涉案房屋出售给丙,并于翌日网签了存量房屋买卖合同,将涉案房屋过户至丙名下。两年后,甲诉至法院,要求确认乙与丙所签房屋买卖合同无效。

法院经调查发现,丙在购买房屋的过程中存在四个与事实明显有悖的生活常理:一是作为现房购买人,不实地考察目标房屋;二是在一次性交付50万元现金的购房过程中,没有要求确定交付房屋的期限,于理不合;三是与乙所签合同约定简单,双方自素不相识,却仅两次见面就完成了相识、协商、签约、现金支付全部房款、办理过户手续等多项重大事宜,显属草率;四是丙在付款并取得涉案房屋产权证的近两年时间内,对于房屋交付问题不积极主张权利,与常理不合。且经法院提示,丙仍不到庭,放弃进一步陈述买房细节。

在此情况下,法院没有认定丙为善意第三人,最终判决甲与丙就买卖涉案房屋所签的买卖合同无效。

(据新华网)

## 洛阳人看 洛阳手机报

1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

定制方法:

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

