

# 房屋买卖要谨防陷阱

现在，房屋买卖纠纷时有发生。购房者与卖房者要想保障自己的合法权益，在房屋买卖过程中需注意一些可能存在的陷阱。

## 口说无凭：中介保证须写明

**案例：**  
2011年年初，已办理了移民手续的老张准备将其名下的一套房产出售，老张找到房屋中介公司，希望能尽快帮助联系买家。因为老张的签证将于8月30日到期，故老张要求买方能在此之前付清房款。中介公司很快联系好买家，并信誓旦旦地向老张保证，一定能让老张在8月30日之前收回全部房款。于是，老张很快与买主签订合同并协助其办理了过户手续。

可眼看已到9月中旬，由于买方的贷款手续还在办理，老张仍未收到房款，而签证也已过期，焦急无奈的老张把中介公司告上了法院，希望能讨个说法。可法庭上中介公司的态度却来了个180度的大转弯，矢口否认曾经有过保证。由于合同中并未约定收回房款的具体期限，也无相关证据证明老张的主张，故法院驳回了老张的诉讼请求。

现如今，某些中介公司为了促成交易获得利润，对客户的要求往往是大包大揽，做一些不切实际的承诺或保证，卖家或买家认同中介公司的专业性，通常对其比较信任。然而，若只是口头的承诺或约定，纠纷发生后双方各执一词，违约责任则难以确定，当事人的权益也无法得到保护。

因此，对中介公司的承诺，建议房屋买卖的当事人可与中介公司通过签订书面补充协议的形式来确定其保证责任，以便在纠纷产

生时能够维护自己的合法权益。

## 有名无实：房屋权属要查明

**案例：**  
小金购买陈某的房屋，双方签订了房屋买卖合同，小金也支付了定金。办理过户手续之前，从未露面的陈某之妻王某将小金告上了法庭，王某称该房屋是其与陈某的夫妻共有财产，其并不知道陈某卖房的事情，现其不同意卖房，要求认定小金与陈某的买卖合同无效。小金感到很冤枉，自己在签合同也查了陈某的房产证，所有人一栏上仅写明陈某的名字，自己作为善意第三人的权利应得到保护。法院判决认定陈某擅自处分共有财产的行为损害了王某的权益，并判定陈某与小金所签的合同无效。

共同有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效，但受让人为善意第三人除外。本案中，虽然小金在房屋买卖过程中并无过错，但小金

尚未付清房款，亦未取得房屋所有权，故其不具备物权法规定的善意取得的条件，陈某与小金签订的房屋买卖合同应属无效。

建议在二手房买卖中，买家对房屋的权属状况应进行详细了解：第一，查看房产证上的产权人与卖家的身份证是否一致。如果房屋属于共有产权，还要查看所有房屋共有产权人同意出售房屋的书面证明。第二，买家还可通过房地产交易部门，了解该房屋有无被司法机关或行政机关依法查封或以其他形式限制权利，是否已设定抵押。若房屋已出租，买家还应要求卖家提供承租人出具的在同等条件下放弃优先购买权的声明。

## 遇假卖主：规避政策却被骗

**案例：**  
小肖一直希望能在京城买套房子，以便与相恋多年的女友“定下来”，但居高不下的房价让小肖的梦想一直未能实现。一日，小肖从朋友处获知，通过关系能买到经济适用房

平方米2600元。小肖便动了心。小肖联系到了一个叫梁静的女孩，向其交完了定金，看了房子，并签了购房合同。

没过多久，小肖发现买的房子被贴上了封条，才惊愕地知道自己被骗了。原来，梁静通过伪造公章与合同的方法，自称是开发商工作人员，带关系户来看房，使物业公司和小肖皆信以为真，共诈骗了包括小肖在内的30多位房主，被骗总额达1200万元。小肖和其他被骗的房主损失惨重，除了购房款，还搭进了不少装修费。最终，法院以合同诈骗罪一审判决梁静无期徒刑。

近年来，经济适用房诈骗案屡屡发生。经济适用房是国家投入大量补贴，为低收入阶层提供的保障性住房，对购房者条件有着严格要求。但像小肖这样大量的“夹心层”——既不符合经济适用房的购买条件，又无力承担高额商品房房价，希望通过非正常渠道购买相对廉价的住房，于是便给了骗子可乘之机。因此，提醒广大购房者在购房时切勿存在侥幸心理，如果试图绕过政策规定私下交易，可能走入骗子精心布下的陷阱。

(据《经济参考报》)

## 健康优惠券

刊登热线：13783106036

面对品种繁多，药名、剂量、包装“变幻莫测”的药品，很多人都会犯难，如何足不出户就能找到经济实惠的药品是老百姓普遍关注的问题。为解决这一问题，本报新开设“健康优惠券”栏目，力求用最直观的方式，为您推荐我市各大药房的药品促销信息。您想成为本栏目的受益者吗？赶快穿上“优惠券”行动吧！您想推介你的药店吗？快快拨打本报热线参加吧！让我们一起将健康进行到底！

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p><b>非手术治近视 8小时摘掉眼镜</b></p> <p><b>梦戴维角膜塑形镜</b></p> <p>地址：洛阳市凯旋东路45号(市直门诊眼科)<br/>电话：63301900 13903792836</p> | <p><b>爱心传递</b></p> <p><b>免费配角膜塑形镜</b></p> <p>凭此券</p> | <p><b>控制近视 摘掉眼镜</b></p> <p><b>配角膜塑形镜</b></p> <p><b>送价值130元护理包</b></p> <p>凭此券</p> | <p><b>验配角膜塑形镜</b></p> <p><b>免眼科检查费 免费体验</b></p> <p>凭此券</p> |
| <p><b>茂昌爱眼连锁机构</b></p> <p>高科技训练近视、弱视、斜视</p> <p><b>免费体验</b></p> <p>爱眼热线：63222222 凭此券</p>                      |  |  |  |

友情提示：本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。

倡导绿色生活 共建生态文明



## 招聘专栏

刊登热线：63232112 63232113 63232133

洛阳天亮电子有限公司招工启事

本公司是富士康下属米料加工企业，组装电脑器件。

现急招 200名

要求：16岁-35岁女性。报名时带身份证件复印件，2.5cm照片各一张。计件工资，月收入1500元-2600元，上不封顶。免费提供住宿及工作餐。

地址：洛阳瀍河区(原537电话设备厂)火车站乘41路车到终点站下车东200米 电话：13525908626 13938833592

## 洛阳神都大厦诚聘

洛阳怡聚酒店管理有限公司

集餐饮、住宿、洗浴、会议于一体的三星级涉外酒店，现因业务发展，需诚招优秀人士加盟。

- 总经理 1名
- 工程维修人员 5名
- 部门经理 3名
- 策划师 1名
- 部门主管、收银、迎宾各 5名
- 职工餐厨师 2名
- 男女优秀服务员 20名
- 洗碗、保洁各 5名
- 会计 2名
- 足疗师 15名

以上诚聘人员择优录用，有大型酒店工作经验者优先，工资待遇优厚。

地址：洛阳市定鼎路立交桥东北侧(神都大厦内)  
电话：13513845887 李女士 15038638284 杨女士

## 洛阳神草王科技诚聘

- ◆ 业务经理 10名：月收入6000元以上。
- ◆ 电话营销 20名：月收入4000元以上。
- ◆ 电话客服 30名：工资面议，包食宿。

地址：高新区河洛路与三山路交叉口润升高科大厦11楼  
电话：18037000900 胡经理

欢迎刊登

本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥，信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果，由信息提供者负责。您使用这些信息时，请注意查验各种相关文件和手续。