

热线电话:66778866 (24小时)

● 记者:焦琳 电话:18739080601
● 编辑:高亚恒 电话:18638358862
(9:00~12:00 15:00~18:00)

帮办

有啥不方便 大家帮你办

卖方非房产所有人 与其签订的购房协议是否有效

“晚报律师帮帮团”律师:此协议无效,买方有权要求双倍返还定金

□记者 宋扬 实习生 郭琦

近日,市民赵女士为了一套二手房很烦心,致电本报求助。前几天,她的外甥王先生通过一家房产中介购买了一套二手房,和卖方签了协议后才知道,卖方并非房产所有人。担心会有“后患”的王先生不愿购买该房,可房产中介不愿退定金,并且,卖方声称要告其违约。

签了协议才知卖方并非房产所有人

前不久,王先生在位于柳林街的懿皇房地产经纪有限公司看中一套70多平方米的二手房。11日,王先生和卖方张先生、中介懿皇房地产经纪有限公司签订了购房协议。按照流程,王先生向中介缴纳定金和中介费后,张先生应配合王

先生在20日前完成纳税、银行面签并过户房屋。张先生却要求王先生先将房款打到自己账户,避开银行冻结过程,王先生拒绝了,双方协商了几次也没有结果。20日后,张先生表示,要以王先生没将钱打到自己账户为由,起诉其违约。

张先生为何拒绝按流程将房子过户呢?直到这时,王先生才从懿皇房地产经纪有限公司得知,这套房子所有人并非张先生,而是其叔叔。

买方可向卖方及中介要求双倍返还定金

王先生说,签订协议当天,张先生并未出示房产证,而中介懿皇房地产经纪有限公司也未提醒自己,张先生并非房产所有人。此外,张先生也从未向中介和王先生提供其叔叔的售房委托书。经过多次协商,中介同意退还

王先生共计9400元的中介服务费,但不愿退还其代张先生收取的10600元定金,理由是怕张先生追究责任。近日,记者陪同王先生来到懿皇房地产经纪有限公司,该公司同意尽快退还王先生的定金。

赵女士告诉记者,王先生是经她介绍才通过该房产中介购房的,她担心张先生会起诉王先生违约。

对此,“晚报律师帮帮团”成员、河南大进律师事务所律师谢亮说,根据合同法,卖方并非房产所有人,且未向中介懿皇房地产经纪有限公司和买方王先生出示房产所有人的售房委托书,三方签订的这张合同是无效合同,因此不存在“违约”一说。房产中介和卖方张先生明知张先生并非房产所有人还向王先生出售房屋,这过程存在欺诈,买方王先生有权向张先生和房产中介要求双倍返还其付的定金。



找中介,省心?闹心?

□洛谭

买房是件大事,有人之所以找中介,就是想花钱买个省心。中介收了费,就该履行义务,如实告知买方房产信息,还应对卖方提供的信息作必要查询,比如产权是否合法,房屋是否有损坏等。

这些年,房产中介可以说是“遍地开花”。中介人员为赚取佣金,甚至一个电话就完成房屋登记,纠纷的隐患也因此埋下不少。

2011年,住建部曾就加强房地产经纪机构管理发出通知,要求对提供或代办虚假证明材料、不履行必要告知说明义务等行为依法严查。不管是疏忽还是故意,作为中介方,不履行义务绝对不行。

爱心对碰 温暖你我他

为您 跑腿

大家 帮大家

结婚登记照有瑕疵 能要求赔偿吗

律师:照片质量难鉴定,最好协商解决

18日,市民张女士致电本报称,她领了结婚证之后才发现,结婚证上的照片有瑕疵,这让她很郁闷。

张女士说,13日,她和未婚夫到西工区一家摄影馆拍结婚登记照。拍照前,张女士告诉工作人员,她需要的是用来办结婚证的两英寸照片。

14日,张女士拿着照片到民政局登记结婚时才发现,她照的结婚登记照的尺寸比正常的结婚登记照小。于是,她返回该摄影馆,按照正确的尺寸,付钱重新拍了一版。

15日,张女士领到了结婚证。当天晚上,她和丈夫请朋友们吃饭,饭桌上,朋友们看结婚证时发现,照片上张女士的耳朵附近有一道明显的黑色轮廓。

张女士发现,这条轮廓很

明显,影响了整体效果。由于结婚证对她和丈夫很重要,所以她尤其看重结婚登记照。张女士很生气,但照片上已盖了钢印,更换已不太可能。

张女士再次找到该摄影馆,表示店方两次为其拍摄的结婚登记照都有问题,要求店方赔偿其500元损失费,但遭到店方拒绝。店方称,张女士所说的盖有钢印的结婚登记照上的瑕疵,是彩色打印的正常色差,并非质量问题,双方最终未达成和解。

“晚报律师帮帮团”成员、河南永晖律师事务所律师平艳玲表示,由于照片质量的鉴定比较困难,责任划分也比较困难,双方最好还是通过协商来解决。

(王女士获线索奖80元券)

蒸的馒头总有一个“个子”小 这是咋回事

“蒸馒头时,最上面的算子上总有一个馒头发不开,这是怎么回事啊?”近日,市民王女士致电本报,希望大家给她支个招。

王女士通常这样蒸馒头:上午在面团里放入适量碱面,将面发好;下午用燃气灶蒸馒头,蒸锅里一上一下放两个算子,一般蒸20分钟。但让她疑惑的是,每次

打开锅盖,上面算子上总有一个又小又皱的馒头,而其他馒头都个儿大、饱满。

这种情况已经发生多次,王女士说,邻居也曾遇到这种情况,可大家都不知道这是为何,该怎么办。

如果您知道这是咋回事并有妙招解决,不妨拨打66778866,给王女士支个招吧!

谁愿教年近七旬的老人画牡丹

近日,家住涧东路某小区的何女士致电本报称,她想为自己年近七旬的母亲找一位绘画老师。

何女士的母亲魏女士今年68岁,很想学画牡丹,何女士也想让母亲多培养一些爱好。最近,何女士曾到西工区老年大学为母亲报绘画班,可由于名额已

满,魏女士学画牡丹的愿望未能实现。

何女士说,母亲的时间很充足,但没有绘画功底,她希望找一位耐心且细心的绘画老师。

读者朋友,如果您会画牡丹,并愿意抽时间教教何女士的母亲,欢迎您拨打66778866联系我们。

□记者 范瑞

□记者 焦琳 实习生 唐培红

□见习记者 陈晓佳

彩钢专栏			
每周一至周六刊登			
广告热线:63330377 63330677 13939910018 地址:唐宫西路与纱厂南路交叉口中泰商务大厦21楼			
圣工钢构	彩钢活动房	发达彩钢	六联彩钢公司
专业设计、制作、安装、钢结构车间、厂房 有各种复合板、彩钢瓦、C型钢、二层办公活动房等 市区内免费送货 彩板:13629807977 310国道孙村 钢构:13783150007 李楼工业园	可在楼顶加层、可做住室、库房、教室、会议室、办公室。可做钢构车间、临时房、简易房。 电话:13803889457 15303798352 地址:洛阳白马寺翟泉工业园区	公司主要产品:彩钢瓦、户外广告牌专用彩瓦、C型钢、复合板、岩棉复合板,设计、制作并安装钢结构车间、厂房、活动板房等。 地址:310国道洛阳钢材城东800米 工程部:15896560775 材料部:13103795999 62237558	专营:复合夹芯板、岩棉板、净化板、彩钢瓦、C、Z型钢、楼承板及各种镀锌方管。 设计制作:楼层加层、活动板房、钢构车间等 总公司:65520276 13343881038 分公司:62277677 13526990100 总公司:龙门大道 分公司:310国道钢材城
洛阳太亚彩钢有限公司			
主营:彩钢复合板、彩钢瓦、岩棉板、C型钢。设计制作:楼房加层、活动板房、钢构工程等。 电话:62278658 15290535888 地址:洛阳310国道钢材城2排0号			