

十大典型二手房纠纷案例



一、房内命案被隐瞒,购买凶宅惹争端

案情简介: 吴女士购买了套二手房, 谁知入住不久后即得知该幢房屋内曾经发生过命案。吴女士遂与卖主交涉要求解除双方的买卖合同, 遭卖主拒绝后吴女士将其告上了法院, 经法院调解, 卖主支付给吴女士五万元的补偿款。

律师提醒: 按照我国的民俗, 所售房屋内发生命案一事将足以影响购房人是否购买该房屋, 即使卖主在出售时故意隐瞒事实并将房屋售出, 买主一旦知道此事, 仍会与卖主产生争议, 同时卖主的行为也涉嫌欺诈, 可能导致其与买主签订的合同无效。

二、为避税费不过户, 政策有变起冲突

案情简介: 李女士与王先生签订了二手房买卖合同, 双方约定两年后再办理过户手续。谁知不久后国家有关政策发生变化, 若两年后过户, 李女士作为卖主是得不偿失, 李女士遂要求王先生立即办理过户, 不料王先生因李女士未答应其降价的要求而坚持两年后再过户, 为此二人发生了冲突并闹到法院, 最终双方达成了调解协议, 办理了产权过户手续。

律师提醒: 在二手房买卖中, 对于有关税费的交纳, 国家及地方有关政策法规通常已作规定, 但买卖双方往往还会对此作特别约定以试图规避税费。然一旦有关政策发生变化, 这些约定不仅无法起到规避税费的作用, 还会成为买卖双方争议的导火索。

三、户籍政策要了解, 否则买房难落户

案情简介: 外地来京的王先生经过努力小有积蓄, 准备购房后将全家户口从外地迁入北京。为此, 王先生在合同中约定, 卖主在签约后立即办理户口迁移手续, 后卖主将自家户口从该房中迁出, 然而当王先生到户籍管理部门准备办理落户手续时却被告

知, 一年前卖主一家已办理了外地来京的落户手续, 按规定现在不得再办理落户手续, 王先生极其恼怒, 遂要求卖主赔偿其损失, 并将卖主告上了法院。近日, 法院判决卖主承担违约责任, 但王先生落户北京的愿望一时仍难以实现。

律师提醒: 根据有关规定, 在我市购买二手房落户的条件包括成套二手房面积要在 60 平方米以上; 每套房屋五年内只能享受一次购房落户政策; 买主应在原户主户口迁出后方可办理落户手续。以上条件若不具备, 就难以办妥户口迁入手续。

四、“霸王条款”不合法, 中介起诉被驳回

案情简介: 杨小姐与某中介公司签订了一份协议, 约定由中介公司作为居间人将一套房屋介绍给杨小姐。协议还约定, 若买卖合同未能签订, 杨小姐应向中介公司支付违约金, 此后由于种种原因买卖合同并没有签成, 中介公司遂诉至法院要求杨小姐按约定支付违约金, 但法院最终驳回了中介公司的诉讼请求。

律师提醒: 根据我国《合同法》规定, 居间人未促成合同成立的, 仅可要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用。因此中介公司向杨小姐主张违约金的请求没有法律依据。

五、买房误信黑中介, 房财两空无人赔

案情简介: 徐先生在一所“房屋信息咨询中心”王主任的介绍下与一卖主签订了二手房买卖合同, 按约定徐先生支付了首付款。谁知不久后王主任即不知去向, 而卖主同时也消失的无影无踪, 徐先生发觉他已上当受骗, 无奈之下只得报警。

律师提醒: 目前二手房中介市场良莠不齐, 很多所谓的“中介公司”其实并没有相应的资质, 而是仅仅挂着“信息咨询中心”的牌子以号称介绍低价房源吸引客户, 但实际上其并没有

什么房源, 也无法履行与购房者签订的合同, 与其签约的结果通常就是上当受骗, 因此在选择二手房中介时最好还是选择那些正规的中介公司。

六、房屋权利有瑕疵, 买房愿望落空

案情简介: 武先生购买了一套房屋, 然而入住后不久, 卖主妻子就要求解除卖主与武先生签订的合同, 理由是购房系其夫妻共同财产, 她对卖房一无所知, 因此卖主与武先生签订的合同无效。后法院经审理查明, 卖主妻子理应明知卖主将房屋出售一事, 最终法院驳回了卖主妻子的诉讼请求。

律师提醒: 根据我国《婚姻法》规定, 夫妻一方未经另一方同意, 不得擅自处分夫妻共同财产。因此在购买二手房时, 购房人应注意卖主是否已婚, 该房屋是否属于夫妻共同财产。

七、没有通知承租人, 出售房屋起波折

案情简介: 张先生有套房屋一直出租, 最近打算将其出售。经介绍张先生找到了一位买主, 双方签订了合同, 张先生遂通知承租人租赁期满后不再续约, 谁知承租人表示他也有意购买该房, 而张先生未通知他就和第三人签约无效, 声称要向法院起诉。最终经律师斡旋, 张先生与承租人达成了调解协议, 张先生返还其三个月的租金, 承租人放弃优先购买权。

律师提醒: 根据我国《合同法》规定, 出租人出卖租赁房屋的, 应当在出卖之前的合理期限内通知承租人, 因此若有意出售的房屋先前已经出租, 则应在出售前通知承租人, 以免横生波折。

八、合同约定不明确, 买方毁约引纠纷

案情简介: 杨女士与刘先生签订了一份二手房买卖合同, 将自己的一套房屋卖给刘先生, 双方约定杨女士办理银行解押手续时刘先生支付首付款。不料在签约后刘先生通知杨女士

想解除合同, 杨女士遂没收了刘先生支付的定金。然不久后她收到了刘先生的律师函, 函中称刘先生已准备好首付款, 但杨女士却没有去银行办理解押手续, 因此是杨女士违约要求杨女士退还定金, 而后刘先生向法院起诉, 现法院一审判决驳回刘先生的诉讼请求。

律师提醒: 在二手房买卖中常会涉及买卖双方各自所要履行的义务, 诸如买方支付首付款, 卖方办理银行解押手续, 买方付清房款, 卖方办理产权过户手续等, 在合同中应明确各自义务履行的先后顺序, 以便出现纠纷时确定责任。

九、买卖未通知物业, 出现问题难维修

案情简介: 吴先生购买了一套二手商品房, 谁知入住后发现屋顶漏水, 吴先生与物业联系要求维修, 结果被告知在原房主未到场情况下物业不愿进行维修, 吴先生与原房主联系, 却得知其已出国。吴先生只得聘请律师与物业公司进行交涉后方就维修问题达成一致。

律师提醒: 若购买的二手房原系商品房, 在合同中应约定卖主须将有关房产转移情况告知开发商及小区物业, 以便房屋出现问题时联系维修。

十、房屋情况未约定, 恶意交房吃官司

案情简介: 张小姐购买了一套二手房, 谁知收房时却发现门窗均不翼而飞。在与卖主联系后得知门窗是卖主拿走的, 卖主称按约定他只将房屋交付给张小姐即可。张小姐将卖主告上法院, 法院经审理认为卖主的做法违背诚实信用原则, 属于对合同的恶意履行, 判决其赔偿损失。

律师提醒: 在二手房中介买卖合同中, 对于房屋的格局、装修以及与房屋配套使用的附属设施等情况应约定清楚, 以免在合同履行过程中发生纠纷。

(舒瑜)