

# 二手房交易纠纷: 卖家加价未果将买家搬空

新闻  
溯源

## 事发 全家出游家被人占了

郑女士住在复地东湖国际五期3栋。4月4日清明小长假前夕,她和丈夫带着老人小孩自驾去上海游玩。不料,在上海接到武汉警方电话,告诉她武汉家里的东西全被人搬出来了。郑女士一家人听到这个消息,连夜开车赶回武汉。

6日早上,郑女士和家人回到小区后气坏了:家里的家具、钢琴、家电被人从37楼的家中搬出,随意堆放在楼下的架空层。她赶紧上楼,发现家里的门锁已被更换,无法打开。她多次敲门,无人应答。

在民警的见证下,郑女士请人将房门撬开,屋内只剩一条沙发。郑女士请人重新安装门锁,

全家老小去上海游玩,武汉家中竟被人换了门锁,家当也被清空。昨日,在武昌复地东湖国际五期,郑女士和丈夫望着一片狼藉的家,说这是前房东的女婿请人干的。



算是夺回了家。但她婆婆放在衣柜里的首饰和现金也找不到了。

## 原由 二手房难办证起纠纷

郑女士介绍,2016年1月,她通过中介购买了这套155平米的二手毛坯房,并和房东签订了买卖合同。“房主也姓郑,但都是由她女婿林某在处理。”郑女士说,因为当时这套房无法办理产权证,所以不能过户,但中介说过四五个月就可以办证。于是,郑

女士支付了120万元首付款,按照合同约定,等房子办理过户后,再办理按揭贷款,支付剩下的200万元尾款。

郑女士很快装修入住新房。令她没想到的是,因该房子所在楼栋有违建问题,原房东无法办理产权证,过户无法完成。

郑女士说,因为无法过户并办理按揭贷款,她未支付200万元尾款。后来,她和林某、中介碰头,郑女士愿意筹款支付200万元尾款,但林某要求涨价100万

元。“之前签的合同,都定好价格了,怎么能涨价呢?”郑女士说,如果房子能够过户,她早就申请贷款支付尾款了,林某提出涨价,她无法接受。

中介的孔经理证实了此事,他说是林某提出涨价100万元,郑女士和林某未能协商一致,双方不欢而散。不欢而散之后,林某两次来函要求郑女士解除之前签订的合同,之后他还到供电公司把她家电停了,春节之前林某还半夜找上门。郑女士向法院提起诉讼,要求继续履行原合同,按总价320万元购买该房屋。

换锁事件后,她和丈夫查看监控发现,搬东西的人是4日晚上进的她家,5日早上还在往楼下搬家当,监控中有林某。

目前,警方正在调查此事。

据《楚天都市报》

普法

## 开慢车被追尾 前车也要担责

在追尾事故中,通常都是后车全责向前车赔偿,但这也不是绝对的。

何某驾驶货车沿吐乌大高等级公路由北向南行驶时,与前方向行驶的一辆重型半挂牵引车发生碰撞,何某受伤住院治疗24天。

此次事故经交管部门认定,何某在行驶过程中违反道路交通安全法文明驾驶之规定,负主要责任。被追尾司机魏某因低于高速公路最低车速每小时60公里之规定,负次要责任。

何某找到魏某索赔却被拒绝。何某打听到魏某的车辆挂靠在一公司,且该车投保了交强险。于是,何某将魏某和其车辆挂靠的公司、保险公司一同告上法庭,索要医疗费、误工费、护理费等各项损失共计38.1万余元。

庭审时,何某称:“我认可交管部门的认定,也愿意承担主要责任,我和魏某应该按六四比例担责。”

“我当时车速是每小时51公里,只比规定的车速低了一点。”魏某只愿承担10%的责任。魏某车辆挂靠的公司也同意魏某的说法。保险公司未到庭。法院审理后,判令保险公司在交强险范围内承担医疗费、误工费、精神损害抚慰金、残疾赔偿金共12万元;魏某赔偿2.4万余元,车辆挂靠公司与魏某承担连带责任。

据《法制日报》

## “消费返利”是骗局

“你消费,我返钱,零成本购物”,听起来很美,却频频出现资金链断、老板跑路现象,现金秒变积分烂在手中,无法兑换。位于上海市青浦区的众和乐购电商平台办公室,每天都不断聚集前来讨说法的商家和代理。

据悉,实体店商家加盟后,平台会给商家带来会员消费者,商家向会员每销售1000元金额的产品,需上缴16%的佣金给平台。这16%就是返利来源。从表面上看,这是商家、消费者和平台三赢的局面。实际上,大量商家却让亲戚朋友以消费者名义注册会员,在未产生交易的情况下,将160元的佣金直接交给平台,就会每天获得返利的2个积分,80天就回本,再往后便能实现盈利,160天翻番。

同济大学法学院副教授刘春彦分析,这种返利模式,本应建立在公司销售业绩不断增长的前提下,但实质是以后人的消费来支付前人的返利,相当于十个瓶子八个盖,迟早要出问题。公安部曾发文提醒,不少传销都打着电子商务、消费返利等创新经营、投资模式的幌子。开办一个返利网站成本很低,这一现象如同“病毒”般此起彼伏,消费者应认清实质。

据《新华每日电讯》

# 无不动产权证的房屋买卖合同并不当然无效

“

这些年,房价上涨基本没有停过,特别是房价增长幅度特别大的时候,不管是商品房还是二手房买卖都会异常的火爆,同样也是因为房价上涨,引起了很多的买卖纠纷,像本案中因房价上涨要求提高房价或者要求解除买卖合同的情况,现实中就很多,那么这种没有房产证的房屋买卖合同是否有效呢?

”

《合同法》第三十二条规定:“当事人采用合同书形式订立合同的,自双方当事人签字或者盖章时合同成立。”第四十四条规定:“依法成立的合同,自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的,依照其规定。”因为房屋买卖合同并不属于需要办理批准、登记

手续生效的合同类型,因此一般情况下,房屋买卖合同经当事人签字或盖章后就生效。

而本案有个特殊情况,即买卖的房屋还没有办理不动产权证,根据《合同法》第五十二条规定:以下五种情形,合同无效:(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;(2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;(3)以合法形式掩盖非法目的;(4)损害社会公共利益;(5)违反法律、行政法规的强制性规定。没有办理不动产权证进行房屋买卖显然不符合前4种情形,那么是否符合第5种情形:违反法律、行政法规的强制性规定呢?

《城市房地产管理法》第三十八条,规定了7种房产不得转让的情形,其中第(6)项是未依法登记领取权属证书的房地产不得转让,结合《合同法》第五十二条规定,很多人会认为未取得不动产权证的房屋买卖合同无效,其实不然,《合同法》第五十

二条第(5)项规定的“强制性规定”,是指效力性强制性规定,而《城市房地产管理法》的规定属于行政管理性质的规定,司法实践中不能以违反此项规定为由确定房屋买卖合同无效。因此,没有办理不动产权证的房屋买卖合同并不当然无效。

在房屋买卖合同有效的情况下,房屋买卖后出现房价暴涨,卖方能否要求涨价或解除买卖合同呢?答案是否定的,合同有效的情况下,买卖双方都应当按合同约定来履行,不能随意的要求变更或解除房屋买卖合同,如果卖方违约解除房屋买卖合同,买房可以要求继续履行合同或者解除房屋买卖合同后,要求卖方赔偿财产损失,其中就包括房屋增值后的差价损失。

另外,本案中,卖方为了抢夺房屋,在买方一家外出游玩时,私自将房屋开锁换锁,并且进入房屋把买方的财物清空,这种行为显然不合法。

根据《治安处罚法》第四十

条规定,非法侵入他人住宅的,处10日以上15日以下拘留,并处500元以上1000元以下罚款;情节较轻的,处5日以上10日以下拘留,并处200元以上500元以下罚款。《刑法》第二百四十五条规定,非法搜查他人身体、住宅,或者非法侵入他人住宅的,处三年以下有期徒刑或者拘役。可见,非法侵入他人住宅,情节严重的可能构成刑事犯罪,情节轻微危害不大,可能会受到治安处罚。

虽然没有办理不动产权证的房屋买卖合同并不当然无效,但是相较于办理了不动产权证的房屋买卖,存在的风险要大的多,因为购房者不能取得不动产权证,其所购的房屋所有权一直处于一种不确定的状态,如卖方或开发商出现法律纠纷,很有可能会影响后期的房产过户,因此购买没有办理不动产权证的房产要更加的慎重。

点评人:汪丽张  
山东泉源律师事务所主任

■身边案例

## 独生子女无法继承父母房产?

这两天,网上出现了一篇标题为“4月1日起独生子女将无法继承父母房产”的热文,一时之间大家都在热传。文章称,一位女子虽然身为独生子女,却无法100%继承已经故去的父母的房子。真是如此吗?

网上文章中说的,是两年前就被广泛讨论的特殊案例,分析依据的是1985年就已施行的法律法规,根本不存在“4月1日起”的新政策。按照我国《继承法》的规定,配偶、子女、父母同为第一顺序的法定继承人,因此独生子女本就不是父母财产的唯一继承人。

如果父母想去世后把房产

全部留给子女,该怎么做?其实,父母在世时可以通过立遗嘱,指定由儿女一人继承他们的房产;父母还可以办理赠予公证,将房产赠予给儿女。

专家建议:四类人应尽早立遗嘱。

- 1.自认为职业风险比较高的人,比如此前多起空难发生后,就有飞行员去公证处立遗嘱。
  - 2.拥有财产较多的人,比如企业家。
  - 3.家庭关系相对比较复杂的人,比如再婚者、有非婚生子女者等。
  - 4.老年人,因为遗嘱必须在意识清楚、精神状况良好的情况下才能订立。
- 那么,究竟什么样的遗嘱才

有法律效力呢?

### 1.遗嘱的类型

根据继承法规定,遗嘱可分为公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音形式遗嘱和口头遗嘱。

▶公证遗嘱由遗嘱人经公证机关办理。

▶自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写,签名,注明年、月、日。

▶代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证,由其中一人代书,注明年、月、日,并由代书人、其他见证人和遗嘱人签名。

▶以录音形式立的遗嘱,应当有两个以上见证人在场见证。

▶口头遗嘱是遗嘱人在危急情况下的选择,应当有两个以上见证人在场见证,危急情况解

除后,遗嘱人能够用书面或者录音形式立遗嘱的,之前所立的口头遗嘱无效。

### 2.谁不能当见证人

根据法律规定,无行为能力人,限制行为能力人,继承人,受遗赠人,与继承人、受遗赠人有利害关系的这几种人,不能担任遗嘱见证人。

### 3.多份遗嘱怎么办?

如果一个人所立的遗嘱有数份,其中有一份为公证遗嘱,就应按照公证遗嘱来执行遗产的继承。没有公证遗嘱,所立数份遗嘱中内容又相抵触的,以时间在最后的遗嘱为准。

综合《广州日报》、江苏新闻