

二手房买卖如何躲开毁约 专家支招防纠纷



学会七大购房技巧 教你从购房小白变购房达人

层高是否达到标准

层高如果没有达到标准,会使今后的生活产生一种莫名的压抑感。而降低层高也是开发商节省成本的一种方式,所以,验房的时候首先就是要注意层高是否达标,如果没有达标,宁可不要。其实检验层高的方法很简单,把尺子顺着其中的两堵墙的阴角测量,而且同时测量房内多处地方,看是否达到合同标准即可。

墙壁是否渗水有裂痕

新房墙壁渗水之事时有发生,最严重的,整栋楼的所有窗户下面的墙壁都渗水。而验收墙壁最好选择交房前,下完大雨的第二天去检查一下。如果这时候墙壁有问题,那肯定是一目了然的。

墙壁除了渗水之外,还要检查是否有裂缝。裂缝是工程质量有严重的问题,所以一定要仔细验收。

厨卫防水是否做好

有些项目事先已经声明并未做厨卫的防水,那就需要自己来做。特别是二手房,一定要事先问清是否做了防水工作,如果交付时已经做了防水,那就需要去进行验收看防水是否做到位了。

这个一定要亲自监督,假如在装修后才发现防水没有做好,那就很麻烦了,不得不拆除已经装修一新的地面来做一层新的防水。

检验方法也很简单,用水泥沙浆做一个坎儿堵住厨卫的门口,拿一袋水泥砂浆罩住排污口,再加以捆实,然后在厨卫放水,浅浅的就行了(约高2厘米)。最后约好楼下的业主在24小时后查看其家里厨卫的天花板即可。

水电是否通畅

首先是验一下房屋的水电是否通了。当然,对于一些高级装修来说,多数的水电后期都要更换,所以有时候这些内容倒不是关键,但如果你不打算更换水电的话,特别是二手房,那么这些东西就必须认真验收。

验电线,除了看看是否通电外,主要是看电线是否符合国家标准质量。再就是电线的截面面积是否符合要求。一般来说,家里的电线不应低于2.5平米,空调线更应达到4平米,否则使用空调时,容易过热变软。当然,这是一种理想的配置,多数土建的电线会差一个等级。

管道排水是否顺畅

这里所指的管道,是水污管道。尤其是阳台之类的排污口,验收时,预先拿一个盛水的器具,然后倒水进排水口。看看水是不是顺利地流走。为什么要验收这个呢?因为在工程施工时,有一些工人在清洁时往往会“偷”这个工,把一些水泥渣倒进排水管流走,如果这些水泥较黏的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

在二手房买卖中,房主不会主动告诉你管道是否畅通,是否能正常使用。所以,一定要着重注意,如果交易后才发现问题,那有苦也没地方诉。

门窗密封性是否正常

门窗的密封性验收最麻烦的一点是,只有在大雨天方能试出好坏。

但一般可以通过查看密封胶条是否完整牢固这一点来证实。阳台门一般要看内外的水平差度。会有这样一种情况,阳台的水平与室内的水平竟然是一样的,这样,就很难避免在大雨雨水渗进的问题。

房子是否合格,是否满意,很可能关系到整个家庭生活品质,很多其他项目的验收只有专家才能看得出来,如果可以,最好带上一个做工程的朋友一起去看看。

房地平是否有误差

验收这个,对于普通用户是有一定难度的。验地平就是测量一下离门口最远的室内地面与门口内地面的水平误差。验房室内地平面是否有误差,很多时候也可以体现开发商的建筑质量。因为作为业主方,根本是不可能去验收主体结构的。那么就只能从这些细节来看质量了。

测量的方法也是挺简单的。去五金店买一条小的透明水管,长度约为20米,然后注满水。先在门口离地面0.5米或1米处画一个标志,把水管的水位调至这个标志高度,并找个人固定在这个位置,把水管的另一端移至离门口最远处的室内,看水管在该处的高度,再做一个标志,然后用尺测量一下这个标志的离地高度是多少。这两个高度差就是房屋的水平差。你也可以通过这种办法,测量出全屋的水平差度。一般来说,如果差在2厘米左右是正常的,3厘米在可以接受的范畴,超出这个范围,那就要问责开发商,在二手房买卖中,就完全可以放弃这套房屋。



据国家统计局发布,今年3月,在全国70个城市中,合肥是房价环比增幅最大的城市之一。而这一增长趋势,在当地已经持续了一段时间。

合肥的一手房市场火了,连带二手房市场也跟着“蹿红”。眼见不少购房者涌入二手房市场,推高了房价,不少签了合同的卖房者为了卖出更好的价钱,不惜选择毁约,因此而引发的房屋买卖合同纠纷也激增。

五花八门的“毁约” 同期房屋买卖纠纷翻番长

魏某和顾某是亲戚,两家人原本相处融洽,却因一套房屋过户问题对簿公堂。

事情还要从两年前说起,当时顾某要出售名下的一套面积约128平方米的房屋,魏某得知后很中意这套房子,便以每平方米6300元的价格买了下来。2014年5月25日,两人订立房屋买卖合同,约定到房产期满后五年符合免交营业税条件后,顾某配合办理过户手续。出于对对方的信任,合同内容没有明确约定付款时间及方式。

2015年1月9日,在双方亲友的见证下,顾某向魏某出具收条一份,确认收到房屋全款45万元。但到了房产符合过户条件的时候,合肥房价已经涨了起来,且呈现持续增长趋势,尽管魏某多次催促,顾某就是拒不配合魏某偿还银行贷款及履行过户手续。

无奈之下,同年12月24日,魏某以顾某未能履行协议约定义务为由诉至合肥市庐阳区人民法院,请求判令顾某继续履行合同。

考虑到双方是亲戚关系,法院对两人进行了调解。魏某表示经过双方沟通,愿意在已经约定的房屋价款45万元的基础上,再分期支付对方33万元的经济补助费用,顾某则需继续履行合同,协助魏某办理贷款清偿手续、房屋抵押权登记注销及房屋产权登记过户手续。对这一方案,顾某表示同意。

虽然魏某多付了近一半的钱,但好在房屋拿到了手,也顾及到了亲戚感情,相比现行房价来说也算“划算”。

合肥的王女士也遇上了房屋提价的糟心事,还差点房钱两空。

去年4月,王女士与张先生签订《存量房买卖合同》,约定张先生将名下的一套房屋卖与王女士,并对房屋销售价格、付款期限和付款方式以及违约责任均作了明确约定。

令王女士没有想到的是,合同签订了,定金付了,税款交了,张先生却反悔了。因为他觉得房价涨幅明显,要提价。

就在王女士犹豫时,张先生私下将房屋过户给出价更高的买房人了。于是,王女士要求张先生承担违约责任以及赔偿经济损失,但对方不予理睬。

“他这种‘一房二卖’的违约行为,导致无法实现合同目的,其行为已然构成根本违约,完全不顾法律威严和诚信原则。”王女士气不过,将对方告上法庭。

法院审理认为,王女士与张先生签订的《存量房买卖合同》真实、有效,系双方真实意思表示,双方应当按照合同的约定履行各自应承担

的义务。张先生以签订合同时不知晓国家政策所以约定的房屋价款过低,在知道国家政策后想适当提高价款或解除合同的抗辩不能成为其不依约履行合同的理由。

由于目前涉案房屋已被卖给案外人,王女士与张先生签订的《存量房买卖合同》已经失去履行可能,合同目的也无法实现。法院支持王女士诉请解除合同,判决张先生返还原告王女士定金,协助其办理契税的退税手续。

针对合肥房价涨幅较大的区域,记者采访了所属辖区法院,了解这类案件增长情况。据不完全统计,合肥市包河区法院今年1月至3月共有房屋买卖合同纠纷276件,是去年同期案件数量的3倍左右。合肥市蜀山区法院今年1月至3月与去年同期相比,房屋买卖合同纠纷收案量也翻了一番。近四个月的,合肥庐阳区法院仅民一庭就收案18件,较去年同期上涨260%。其中14件是因为近期合肥房价呈井喷式上涨致卖方毁约。

诚实信用是原则 法律未赋予恶意违约解除权

合肥楼市“火热”,导致开发商不惜捂盘惜售或是捆绑车位、装修,变相抬高房价销售。于是,很多购房者涌入二手房市场,加剧了供需关系的紧张以及中介之间的竞争,甚至出现“一天一价”的现象。

北京中银(合肥)律师事务所律师郭振认为,在现有房价大幅上涨的情况下,出卖方会意识到其违约成本远低于违约后的既得利益,甚至错误地以为只要支付双倍定金,或者违约金,就能解除合同,然后就收房另行出售,以获得高房价、高收入。正是出卖方出于这种趋利避害的考虑,才导致目前房屋买卖合同纠纷案件的频发。但这种故意违约的行为,是完全背离我国合同法第六条所规定的“诚实信用”这一基本准则的。

“诚实信用原则在现代法治社会中被誉为民事领域的‘帝王条款’。它的基本要求就是当事人在市场活动中应讲信用,恪守诺言,诚实不欺,在追求自己利益的同时不损害他人和社会利益,要求民事主体在民事活动中维持双方的利益以及当事人利益与社会利益的平衡。”郭振说,因此对于出卖方故意违约,并要求解除合同的行为并不受法律保护,合同法也未赋予这种恶意违约方享有解除权。

中国法学会会员、安徽省委党校省情研究中心法学博士方堃也同样指出,民法通则与合同法将诚实信用规定为一项基本法律原则。二手房的交易由于买卖双方信息不对称、过户时间长、手续琐碎等本身就存在一定风险,对卖家而言,其表现为买方延迟付款、不能付款等;而买方的风险则更大:卖方未按约交房、不协助过户登记、一房二卖、不迁户口等都是常见的风险,而这些风险往往存在于肆意违约的不诚信行为之中。

专家支招防纠纷 合同条款明确赔偿计算方式

在法律界人士看来,近期多发的二手房交易违约行为既是当前房市剧烈波动的直接反应,也直接关系到二手房交易的法律与制度的完善性。

庐阳区法院民一庭法官孔静告诉记者,在处理二手房买卖纠纷案存在诸多难点,如若买方要求继续履行合同,那么在买方仅支付部分房款的情况下如何操作,特别是卖方如果还有银行按揭贷款尚未清偿完毕的情况下,如何继续履行合同;若买方要求解除合同、赔偿损失,那么损失如何确定,特别是最近房价上涨如此迅猛,在买方仅支付少量定金的情况下,能否主张十几万甚至几十万的房价差价损失?对于这些问题,孔静建议,买卖双方在签订二手房买卖合同时应明确约定违约责任及赔偿损失的计算方式,增加违约成本,促进诚信交易。

“购房者在购买二手房时首先要注意房屋手续是否齐全,房屋产权是否明晰,避免因售房者无权或擅自处分房屋所带来的风险;其次要注意交易房屋是否在租,因为包括我国在内的大部分国家均认可‘买卖不破租赁’,也就是说,房屋买卖合同不能对抗先成立的租赁合同;最后要在签订合同时明确约定,对合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等一些细节问题全面考虑并约定清楚。”结合审判实践,蜀山区法院民三庭副庭长李立定给购房者支招。

他还提醒,购房者在通过中介公司购房时,应事先对需签字的文件内容进行全面审核及了解,并且在获悉相关房源信息后,不应为逃避中介服务费等“跳单”。若认为中介公司收取的中介服务费过高,可与中介公司或经纪人进行协商,切勿“私下成交”,否则将承担支付违约金的法律后果。

对于善意买受人,又该如何避免出卖方恶意违约?郭振认为,可以在购房合同或补充条款中明确约定,如出卖方拒不办理过户,或者因出卖方导致合同无法履行,除向买受人返还全部购房款外,出卖方仍需按照合同解除时的房屋已增值价格赔偿给买受人。若是买受人不愿解除合同,应及时向法院申请诉前保全涉案房产,同时提起诉讼,要求继续履行合同,如无法诉前保全,则应申请诉讼保全,以防止出卖方恶意转移房产,或者将涉案房产“一物二卖”,提前将所有权转登记在善意第三方名下。否则一旦出现上述情况,而购房合同又未能完善约定出卖人的实际损失包含哪些部分,或者买受人主张损失的证据不足,则会出现司法不予采信的可能。

当前违约行为之所以呈多发态势,也暴露了法律和制度对于违约处置不够,毁约成本太低等现实问题。方堃认为,当前法律中,赔偿损失、承担定金或违约金责任的目的,主要在于补偿受害方损失,而非惩罚违约方,因此出现了违约者宁愿违约,也要从中获利的局面。对此,有必要实行惩罚性赔偿原则,通过提升违约成本等手段,使得买卖双方不得随意违约。