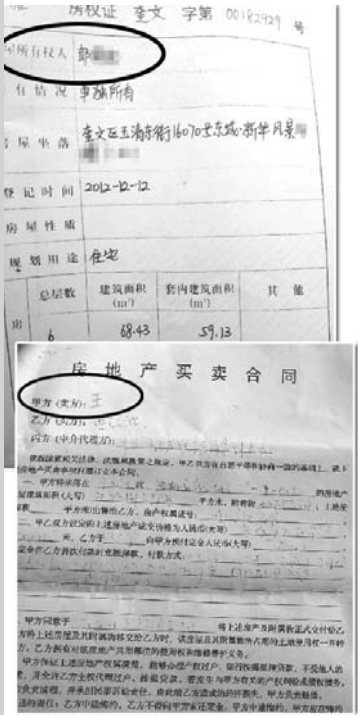


签了合同,才知卖主不是房主

一市民房子没买成,万元定金也不知找谁去要

文/片 本报记者 董惠

今年,潍坊市民张女士通过中介看中了一套房子。急着签合同的张女士在交了一万元定金后才发现,所签房屋买卖合同的卖主竟然不是房主。事有蹊跷,张女士不想买房了,可在向中介讨要当初交的1万元定时,中介公司却拒绝退还。



合同上甲方的签名并非房屋产权人姓名。

闹心合同 我买的房子到底是谁的

3月31日,记者见到了张女士。张女士家住潍城区,今年37岁。她告诉记者,在去年4月份,她和丈夫办理了经济适用房补贴,眼看一年期限马上就要到了,两口子就盘算着在今年4月份之前赶紧利用补贴置办一套房子。

今年2月24日,夫妇俩来到

高新区万成房产营销策划中心,并相中一套60余平米的房子,位于玉清东街东城新华风景小区。跟随中介公司工作人员初看过房,张女士夫妇感觉户型、价格都比较合适。中介一直劝说推销,夫妇俩又考虑到经济适用房补贴马上就要到期,心急之下,张女士就在看房当天交了部分

定金并签订了房地产买卖合同。可是让张女士万万没有想到的是,在将剩余定金补交之后,她才看到,在房地产买卖合同上签字的卖主姓名竟然和房产证上的房主姓名不一致,“在合同上签字的卖主姓王,奎文区人,可房产证上的房主竟是另一位郎姓市民”。意识到可能存在问题后,夫

妇俩一时间没了主意。

通过咨询,张女士得知,如果是在房屋中介签订的合同,需有三方,包括甲方(卖方)、乙方(买房)、丙方(中介),且如果甲方非房屋所有权人(房主),则甲方需要提供经过公证的授权委托书,且在签订合同前经过乙方签字同意,否则属于无效合同。

“皮球”官司 一万元定金为啥不退还

发现问题后,张女士也抽时间找到了中介公司,希望能够讨回最初交上的1万元定金,却不料麻烦连连。

“得知合同中的卖主不是房主后,我们就打算去房产部门核对房子的相关信息,但是由于必须是房主携带必需的资料才能查到,可是直到现在,我们都没见过房子真正的主人,根本没法核对”,张女士气愤地说。

因为担心落入买卖陷阱,张女士决定尽快讨回定金,但令她没想到的是,“中介当时告诉我们,不买这套房子也可以,但必须购买另一套,可是不能办理贷款,只能一把付清”。张女士说,因为家庭条件不太好,且考虑到有补

贴,夫妇俩才打算买房子,希望支付首付后办理贷款,“我们现在这条件,根本不可能一把付清啊”。

3月31日,记者跟随张女士来到位于福寿街、东方路交叉口东北角的万成房产了解情况,但被告知“当事人未上班”。张女士随即拨通了当时经办人肖女士的电话。

对于“卖主非房主”的问题,肖女士是这样解释的:“从法律意义上,(卖方的王先生)是房主,有他陪着就能过了户。”肖女士说,房子有什么特殊情况,带王先生去公证,拿到公证书,就能过户到自己或者别人名下。按照肖女士的说法,这套房子已经被卖主王先生从原房主处买下,并公证为自己的了。

至于定金问题,肖女士则称,“当时定金是交给王先生的,他很不配合,我们也办不了。”但在随后的联系中,卖主王先生却在电话中称“合同已经无效了”、“合同是跟中介签的,找中介”。

对此,张女士告诉记者,在2月下旬发现问题之后,她就找过中介。但现在,中介却以“王先生不配合”为由答复定金问题。当初合同上写明,张女士需在3月1日前支付首付款,合同才有效,现在时间已经过期,而王先生正是咬住这一点,忽略合同本身就无效(因卖主不是房屋产权人)的事实,从而拒绝退款。如今,张女士不知道去问谁要这一万元的定金了。

律师说法 选购二手房需到专业部门核对信息

就此,记者咨询了山东王杨律师事务所的王建华律师。王建华告诉记者,即使房子归属、所有权等情况真如中介所言,但在与张女士签订合同之前,中介公司并未事先将这些信息告知并经过买方核对同意,因而,所签的合同应该

是无效的。

目前中介市场良莠不齐,存在很多陷阱,对此,律师也提醒市民,到中介公司选购二手房,在签合同之前,除了要看清必需的证件外,也需到房屋地产交易所查看真实信息。如卖方是不是房

屋所有权人,要问明是否有完整的所有权。另外,如类似张女士这种情况,也需查看甲方是否有经过公证的委托书。即使全部都核实,也不要过分急于付款,等过户及各种手续办理完毕后再结清各类款项。