

买二手房买来烦恼

新买的二手房突遭中介换锁

和原房主签的租赁合同没到期,中介认为仍具有使用权



今年8月,田女士就是在这个小区里买的二手房。本报记者杨薪薪 摄

遇难题咋解决

原房主不配合 三方无法协商

筑家房产中介鹿姓负责人坦言,从事房产中介7年的时间里,还是第一次遇到这种情况。“按说在二手房买卖前,都会注明房屋现有状况,签订协议时也该规定何时通过何种方式交房。”鹿姓负责人坚持,田女士可以通过法律途径起诉原房主,但这不能影响中介的使用权,否则中介也将用法律武器维权。

那么,在买房前,田女士是否知道中介与原房主签订的租赁合同?田女士说,她知道当初有人租住,但并不清楚原房主与中介的租赁合同。筑家房产中介崇文街店工作人员说,这套房子最后的房客,采用押一付五的方式租住,截止到12月份,“但据我们所知,房客还没有到截止日期就搬走了,也未向我们索要1000元押金。”工作人员怀疑,可能为了提前让田女士入住,原房主与房客私下协商解决。

如今,想要解决此事,田女士、原房主和筑家房产中介坐下来好好商议,但中介方面说,他们多次联系原房主,对方要么不接电话,要么不给出具体的解决办法。

同时,中介方面说,原房主在卖房前并未告知他们,他们对此并不知情。那么,原房主在卖房前是否告知购房者有关情况?记者联系了原房主王来平,但对方说,在老家有事,还未说明情况,就将电话挂断,当记者再次联系对方时,电话一直无人接听。

律师说法

中介换锁 属违法行为

山东信谊律师事务所付磊律师认为,“买卖不破租赁”这一说法具有相对性,而一旦满足三个条件,这一说法将不再适用,即已付款、已过户、现房主买房时对房屋租赁并不知情。

付律师说,根据田女士的说法,她已经满足法律上的善意取得,法律也会对此进行保护。

此外,付律师认为,中介私自更换田女士房锁的情况属违法行为,侵犯了田女士的合法权益。房产中介可联系原房主,向原房主索要违约金,若对方不接受,则向法院起诉。

本报记者 杨薪薪

事件 下班回家,发现家门被换了锁

12月7日下午5点左右,田女士下班后接孩子回家,来到屋门前却怎么也进不了家,原来自家防盗门的锁被人给换了。“会是谁干的呢?”她想,平时并没有得罪什么人,应该不会是恶作剧。思前想后,她想到了前几天贴在楼道里的纸条。“4号,我们楼道里贴了个纸条,上面写着催房租的消息。消息上还说,如果逾期不交房租,就会换锁。”

田女士说,她是通过福山区昊宏中介买的二手房。8月17日,她跟原房主王来平(化名)签订了买卖合同,交了37万元全部房款和其他税项,并于9月底办理了房产过户等相关手续。经记者核实,田女士确实与原房主过了户。

12月4日,她在楼道里看到了另一家房产中介——筑家房产中介贴的纸条。买房前,她的确发现里面有租客居住,但她并不

清楚房子与筑家房产中介之间有什么纠纷。

为防止意外,贴条的当天她就与原房主通过电话协商,要求对方跟房产中介处理好,“没想到这样的事还是发生了。”

虽然从未接触过筑家房产中介,她还是根据纸条上留下的电话联系到了对方,对方承认换锁是他们所为,并解释这样做的目的是收回房屋的使用权。

协商 双方互不让步,事情陷入僵局

田女士手里持有房屋房产证、土地证等相关证件,在她眼里,筑家房产中介的行为已经严重影响她的正常生活,于是便报了警。出乎她的意料,筑家房产中介并没有退缩,而是也拿出一份合同。这份合同是中介与原房主在2012年签订的,根据合同,中介总共享有房屋使用权5年,

截至目前还有3年期限。

鉴于这属于民事纠纷,派出所民警希望双方通过协商解决。田女士要求对方不再影响她的正常生活,中介则要求田女士搬出,维护中介对此房屋的合法使用权。双方几次沟通,可谁也不让步。

12月10日中午,筑家房产中

介再次派人来到这里准备换锁,由于田女士在家,换锁并未进行,但中介工作人员向她下达了通知,若她一家还不搬出,还将再次换锁,收回房屋使用权。

“我不可能天天不上班,在家看着。”田女士说,对方的换锁行为已经威胁到自家的财产安全和居住安全。

回应 房产中介:是在维护自己的权益

为什么已经取得所有权的房屋却被他人接连接锁?

筑家房产中介崇文街店的员工说,换锁确实是公司行为,但只是保护权益的一种手段,“作为中介,我们都会提前通知租客交款,若对方不交款,且仍占用房屋,只能通过换锁来收回。”到达交款日期后,租客并没有交款,“等我们去出租屋,看到住在里面的并不是我们的客户,让她搬走未能成功,所以才换了锁。”

筑家房产经纪有限公司鹿姓负责人说,与原房主签订合同时,房子还是毛坯房,是中介公司花钱做的装修,合同约定,中介享有60个月的使用权。随后,鹿姓负责人给记者出示了当初签订的合同。记者发现,除了以上内容,合同中还约定,若未到期使用期满,房主想把房子卖掉,需提前30日告知中介,并支付中介装修费、广告费等损失3万元。

“直到现在,我们还每月按时给原房主打租金。”鹿姓负责人说,中介并没有收到原房主关于解除合同的通知,只有继续履行合同。此外,负责人也坦言,会继续采取必要措施,收回对房屋的使用权,“现在房子没法出租,不仅少了这部分收益,每月还得支出给原房主的租金。”中介负责人说,若田女士一家坚持不搬出,将于近期下达律师函。

“直到现在,我们还每月按时给原房主打租金。”鹿姓负责人说,中介并没有收到原房主关于解除合同的通知,只有继续履行合同。此外,负责人也坦言,会继续采取必要措施,收回对房屋的使用权,“现在房子没法出租,不仅少了这部分收益,每月还得支出给原房主的租金。”中介负责人说,若田女士一家坚持不搬出,将于近期下达律师函。



本报记者 杨薪薪

今年8月份,市民田女士在福山区北美枫情小区买了一套二手房,并办理了房产过户等相关手续。

但就在本月7日,她家里的防盗门锁突然被人给换了。她报了警。

本以为事情就这样过去了,没想到3天后,换锁的一方再次来到她家打算换锁。因为当时她在家,对方没能得逞。