

交了定金始终不见房产证

原来房子已被房主抵押，买主起诉获双倍定金赔偿

本报4月16日讯(见习记者 王裕奎 通讯员 刘斌 王蓉) 近年来，二手房房屋买卖逐渐成为市民日常交易的一部分，但因为在交易时不注意仔细辨别房屋买卖的法律风险，导致“惹官司”的事情也时常发生。

2012年3月21日，张某与李某协商一致，张某以41万元价格购买李某名下商品房一套。房屋买卖合同规定，合同签订当天，买方张某付1万元定金存放在中介，卖方李某交付房产证明。当天，张某支付了定金给中介，但卖方李某除了提交了一份房产证复印件，一直不能提供房产证、土地证原件，亦不到房管局办理过户手续。

同年5月14日，李某以张某仍未给他定金为由，将张某起诉至法院，请求依法判令解除房屋买卖合同书，要求张某向其支付定金1万元。后张某提出

反诉，认为李某一直未提供房产证，请求依法判令解除合同，要求李某双倍返还定金。

一审法院经过审理查明，李某名下的涉案房屋在信用社办理了抵押贷款12万元，房产证、土地证由该信用社保管，房产证号于2008年已经变更。李某与张某、房产中介公司在平等协商的基础上签订的房屋买卖合同是有效的。张某按照约定在合同签订日交付了1万元定金，李某应当于当日履行提供涉案房屋的相关产权证书。

而本案中，李某自签订合同时到起诉前一直未能提交其对涉案房产拥有合法产权的材料及证明，导致交易无法继续履行，已构成违约，应按照合同约定承担相应的违约责任。张某要求李某双倍返还定金的诉讼请求，应予以支持。依照《中华人民共和国合同法》相关规定，判决解除李某与张某签订



的房屋买卖合同，李某于判决生效后5日内给付张某定金20000元。后李某上诉，日照市中级人民法院二审维持原判。

办案法官提醒广大市民，作为房屋卖方，应当保障房屋无权属瑕疵的约定，卖方违约，需承担双倍返还定金的责任。市民买

房，尤其要注意看产权证上权属人姓名和售房者身份信息是否一致，房屋所有权证、土地使用权证等权属证书是否齐全，房屋有无被司法机关查封、抵押，是否被租赁，物业费是否拖欠等等，防止因为了解信息不全，日后产生不必要的纠纷。

购买二手房还要注意房屋是否在租

交易房屋是否在租

有些二手房在转让时，存在物上负担，即还被别人租赁。如果买受人只看房产证，只注重过户手续，而不注意是否存在租赁时，买受人极有可能得到一个不能及时入住的或使用的房产。因为我国包括大部分国家均认可“买卖不破租赁”，也就是说房屋买卖合同不能对抗在先成立的租赁合同。这一点在实际中被很多买受人及中介公司忽视，也被许多卖主利用从而引起较多纠纷。

土地情况是否清晰

二手房中买受人应注意土地的使用性质，看是划拨还是出让，划拨的土地一般是无偿使用，政府可无偿收回，出让是房主已缴纳了土地出让金，买受人对房屋享有较完整的权利；还应注意土地的使用年限，如果一个房屋的土地使用权仅有40年，房主已使用十来年，对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时，就有点不划算。

市政规划是否影响

有些房主出售二手房可能是已了解到该房屋在5到10年左右要面临拆迁，或者房屋附近要建高层住宅，可能影响采光、价格等市政规划情况，才急于出售，作为买受人在购买时应全面了解详细情况。

编辑：化玉军 组版：马梅玉



齐鲁晚报
今日日照

精品楼盘推荐

加入齐鲁晚报看房团，一起去砍价！
QQ群号：1964325 电话：0633-8308129

兴业·新瑞花园



建筑类型：多层住宅、高层住宅
楼盘位置：海曲西路（原新瑞面粉厂）
售楼地址：海曲西路（原新瑞面粉厂）
总建筑面积：约5.5万平方米
销售情况：即将面市
销售电话：0633—3218666 3697666
户型面积：60—115m²
开发商：兴业房产

项目优势：

兴业新瑞花园位于海曲西路与丹阳路交会处，总建筑面积约5.5万平方米，主力户型面积约60—115平方米，能满足广大购房者的多样需求。项目地处老城区繁华地段，凌云超市、银座商城、实验小学等配套完善，是兴业房产在日照老城区倾力打造的第一个标杆项目。

兴业·新营华府



建筑类型：高层住宅
楼盘位置：新市区泰安路与威海路、文登路交会处
售楼地址：新市区泰安路与威海路交会处
总建筑面积：35万平方米
销售状态：火爆热销
销售电话：0633—3218866 3218877
户型面积：88—140 m²
开发商：兴业房产

项目优势：

兴业·新营华府由15栋高层住宅与1栋高层公寓组成。市政府、银座商城、新玛特购物广场、日照中心商务区中央通海绿廊等高端配套环伺周边；日照植物园、奥林匹克水上运动公园、万平口风景区近在咫尺；西侧与新营幼儿园、新营小学、新营中学仅一路之隔，尊享名校教育资源，是兴业房产倾力打造的中央商务区传世学府豪宅。

齐鲁晚报
今日日照

品牌家居汇

家居建材集中“赢”

订版热线：18663392861

海尔整体厨房·衣柜

旗舰店：江豪建材城精品沿街68号 8299566
形象店：观海苑山水大酒店50米 2273168

PIANO 皮阿诺

旗舰店：黄海三路火车站西50米路南 2217756
红星店：红星美凯龙二楼 8557516

OLO 日照旗舰店：黄海三路火车站西200米
KITCHEN 米路北 0633—8308899
我乐橱柜 红星店：红星美凯龙二楼 2212567

一米阳光 窗户
Feel Sunshine Door&window system
电话：0633—2278588 地址：永大建材广场

盛友 世界品质
地址：黄海三路火车站前永大建材装饰广场
电话：0633—2278920 13561999487

YINGZI 扬子地板

地址：北京路与大连路交汇处海纳现代城
电话：0633—8667088

DASSO 大庄竹地板
·健康养生·地热专用地板
地址：永大建材广场 电话：2228518

KENTIER 肯帝亚地板

地址：江豪建材城A3西首 电话：8298737

MEIDA 美大集成灶

地址：黄海二路汽车东站正对过
电话：0633—3691399

Carpenter®
卡芬達

欧式家具领袖品牌

地址：王府金座三楼 电话：0633—2982646

BESON 柏森

百分之百纯实木

地址：王府大街永大金座

电话：0633—2982929

PHILIPS 飞利浦照明

观海苑店：黄海二路汽车东站东50米路南
江豪店：荟阳路江豪建材市场灯具沿街44号
电话：8298558 2209779

中国500最具价值品牌 七星级奢华建材

BODE 博德

精工玉石/精工磁砖/精工内墙砖

旗舰店：红星美凯龙二楼 电话：0633—8105222

M 蒙娜丽莎瓷砖
地址：一店海滨五路火车站南50米
二店红星美凯龙二楼
电话：0633—8557788 3311866

新南悦陶瓷
地址：黄海二路市财政局对过新南悦陶瓷
电话：0633—8298800

SWELL 四维卫浴

地址：黄海三路观海苑建材市场
电话：0633—3312112 8557755