

# 捡漏买下二手房,却发现房子已被查封

## 法院判决:房东双倍返还购房定金,并赔偿差价损失

本报记者 江嘉宜

房子在买家不知情的情况下被房东出租二十年,直到房款付清收房时才发现租客赶不走;本着落户买的学区房,但原房东户口却一直不迁出;更有甚者,准备过户时才发现房子已被法院查封……杭州的周先生夫妻俩,购买二手房时也遇到了类似情况。

在买卖房产过程中产生的诸多纠纷,都涉及到专业的法律问题。关注钱江晚报微信公众号“钱江晚报-杭州房产”(微信号:qjwbdc),或登录购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,讲述您所遇到的购房疑问,多名资深房地产律师将会为您做专业解答!



要查学区房  
请扫二维码

### 以为捡漏买了套二手房 却发现房子早已被查封

去年上半年楼市行情回暖,周先生夫妻俩着手买房事宜,碍于手头资金有限,周先生两夫妻并未选择房价节节攀升的新房,而是将目光着眼于二手房市场。他们看中了西湖区望月公寓桂花苑一套一楼88平方米的房子,与房东商议好总价115万元成交,折算下来单价在13000元/m<sup>2</sup>左右。

记者在我爱我家官网上看到,目前望月公寓小户型房源挂牌价是在22000~24000元/m<sup>2</sup>。按这一价格来看,周先生两夫妻当时的购买价格可以说是在市场上捡漏了。

由于是私下协商交易,周先生并未找中介公司做推荐,虽然房子价格已谈妥,但因为不懂二手房交易流程,于是象征性地找了一家中介公司,负责办理交易流程。

按照常规的二手房买卖流程,周先生夫妻俩先与房东签订了《房屋转让居间意向合同》,并交了5万元购房定金,约定在2016年6月30日前到房产信息网上签订《杭州市房屋转让合同》及其他买卖相关文件。

《房屋转让居间意向合同》里写着,房东保证桂花苑这套房子不存在抵押、被查封、强制拆迁或其他不能出售的情况,满足交易条件,并承诺在2016年6月30日前注销他项权证,并正常过户。

准备好购房款后,周先生多次催促房东赶紧签订《杭州市房屋转让合同》,但房东以

各种理由拖延,夫妻俩意识到情况不对,调查后得知,原来这套房子先后被西湖区人民法院、拱墅区人民法院查封,并且房子已经进入司法拍卖程序,房东根本无法将这套房过户。

于是,夫妻俩向法院起诉,要求房东按照合同规定,双倍返还定金。同时,由于市场行情快速升温,同样的价格已经无法买到区域内相同面积的房子,在要求双倍返还定金的同时,还要求房东赔偿房屋差价损失。

从法院委托的拍卖公司资产评估报告书来看,望月公寓桂花苑这套房子在去年10月中旬的评估价为147万元左右,比当初协商卖房时总价还要高了32万元。

最终,法院在审理相关资料后判定,房东须双倍返还购房定金,并赔偿20万元差价损失,合计30万元整(包含周先生两夫妻缴纳的5万元购房定金)。

### 签订居间协议前 先查明房子产权是否存在争议

负责上述案件的浙江锦丰律师事务所滕玲玲律师表示,周先生夫妻俩犯了一个重大失误:按照规定,周先生或者中介公司在签订居间协议前应向房管部门查询房屋的权属情况,是否存在争议,是否被法院查封等事宜,以确保房子产权在交易过程中不会产生纠纷。如果经纪人未按照规定执行导致房屋交易过程中产生纰漏,买家或卖家还可同时起

楼市纠纷  
记者问律师



诉中介公司。

按照目前行业的收费标准,通过中介公司购买二手房,总价150万元以下的房产,中介费按3%收取,但这笔费用往往是由买家承担,如果周先生夫妻俩通过中介购买,在没有折扣的情况下需要支付34500元的中介费。为了节省这部分中介费,有不少买家会选择与卖家事前谈妥,周先生也是如此。

因而在起诉过程中,周先生夫妻俩仅起诉了房东一人,而未对中介公司进行起诉。

在滕玲玲律师看来,按照往常的判决理念,只有签订正式的房屋转让合同,才能主张房屋差价损失。周先生夫妻俩很幸运,虽然只签订了《房屋转让居间意向合同》,没有签订正式的《杭州市房屋转让合同》,由于是房东违约,确实给周先生夫妻俩造成实际损失,因此房东不仅要双倍返还定金,还须赔偿房屋差价损失。

在此,滕玲玲律师特别提醒:房子一旦出现被法院查封、抵押未解除、小产权房、未到期的经济适用房等情形,都是无法正常过户的,一旦购买二手房过程中发生类似无法正常交易的情况,可以根据《合同法》相关规定,主张双倍返还定金和相应的房屋差价损失。

## 50万元,成为五星级酒店套房的主人

春节已过,楼市又重新变得活跃。鸡年首期“淘房专栏”为您推荐:丽水华侨饭店的酒店套房;气温舒适的福建东山岛海景房——御龙海湾,41平方米总价仅需25万多元;位于良渚博物院东的赞成良著,目前是现房,建筑面积309.55平方米,单价只要21088元/m<sup>2</sup>。

如果您有意向购买,可以添加淘房专栏微信咨询,账号为18958110442,更多特价房可关注购房宝(www.house178.com),或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663)。

### 50万元一套,做丽水华侨饭店的主人

项目位置:浙江省丽水市丽阳街651号  
原总价:630083元  
特惠总价:约50万元  
建筑面积:约35.37m<sup>2</sup>  
户型格局:一室一厅  
交付时间:现房

记者点评:

- 1、丽水华侨饭店,是丽水市首家五星级酒店,位于丽水市核心地段。
- 2、只要购买华侨饭店的一套客房,每年坐等6%的保底收益,更可以配置一套五星级酒店的不动产。



### 总价25万元,买东山岛海景房

楼盘:御龙海湾  
项目位置:福建漳州市东山县金銮大道  
原总价:264726元  
现总价:254726元  
建筑面积:约41.03m<sup>2</sup>  
户型格局:一室一厅一厨一卫  
装修:毛坯

记者点评:

- 1、从杭州东站坐动车约7个半小时即可抵达“御龙海湾”所在东山岛临近的云霄站。
- 2、东山岛的年均温度约20.8℃,据悉,东山岛全年有300天以上空气质量达优。
- 3、这套特价房总价仅25万多元,三成首付只有7万多元。



### 良渚文化村 现房排屋

位置:良渚文化村,良渚博物院东  
房号:赞成良著5-3  
建筑面积:约309.55m<sup>2</sup>  
总价:约6527790元  
交付时间:现房,即买即住

记者点评:

- 1、赞成良著近享良渚5000亩原生态自然山水,与808亩美丽洲公园更是一路之隔。
- 2、赞成良著法式排屋目前已是实景现房,建筑外立面干挂石材。



淘房专栏

在淘房专栏  
添加个人微信  
“小淘”个人微信  
了解房子最新动态