



看中二手房,签下意向合同,支付了25万元定金

房价飞涨后房东却拒签正式合同,还把房子卖给第三方

眼看到手的房子就要飞了 她用一招拿回定金还赚20万

本报记者 方力 本报通讯员 滨法

有关房子的事,那绝对算是一件大事,北京的汤女士前段时间就因为杭州的一套房子,心情像坐了次过山车。先前汤女士看中了杭州滨江区的一套二手房,和房东签订了意向合同,还交了定金。结果杭州房价不久之后猛涨,汤女士还来不及高兴,就遭遇房东涨价、拒签合同,甚至把房子卖给了第三方的糟心事。

怎么办?汤女士用了一招,不仅要回了定金,还赚了20万元,连法院的工作人员都说,她的做法,值得很多人学习。



支付定金后房价上涨 房东反悔把房子卖给别人

汤女士看中的二手房位于杭州滨江区政府附近,89平方,345万元。谈妥后,她通过中介向房东支付了25万元定金。

说起来,汤女士还是很有眼光的,意向合同签订后不久,房价就涨了。目前,同小区类似户型的房子,能卖到400万元左右。

可正因为房价“一夜暴涨”,问题也随之而来:房东反悔了,拒绝签约签订正式合同。让汤女士更意外的是,随后,房东加价三四十万元,再次把房子卖给了第三方。

眼看定金飞了,房子也要飞了,汤女士坐不住了,火急火燎从北京赶到杭州,为这事奔波起来。

她用一招财产保全 房子查封后拿回主动权

汤女士的奔波,不是盲目的。她考虑到,房东已经和第三方完成了网签合同,随时可能过户。要是房子顺利过户了,处理起来就棘手了。

“是房东不来签约,我必须先保全房子,这样主动权就在我这里。”汤女士果断向滨江区法院提起诉讼,并申请保全房子。

保全房子是什么意思?说的通俗点,就是先请求法院查封房子,自己拿回主动权,再处理后续事宜。

汤女士找到滨江区法院立案庭庭长张毅,请求法官尽快处理。不巧的是,法院保全组所有干警全部出差。好在立案庭工作人员第一时间为她作裁定、立案。两天后,保全组工作人员出差回来顾不上休息,立即依法对这套房子进行了查封。

房子一查封,汤女士就松了一口气,自己算是赢回了主动权。为此她还专门给法院送去了感谢信。

开庭后双方调解 拿回定金还得到赔偿

前段时间,汤女士和房东的这起案子开庭审理。

房东没有来,委托律师出庭。律师的意见是,他们多次要求原告来签合同,但她都没有理睬,所以没签合同责任在原告。

“签订意向合同,收取了定金,就代表正式的购房合同要真实缔约。然而房东反悔,公然一房二卖。”汤女士认为是房东毁约,有违诚信原则,要求双倍返还定金。

开庭后,在法官的主持下,双方同意调解。其实房东心里很清楚局面,房子被查封无法过户,第三方催得不行。

最后经过协商,房东愿意退还汤女士定金25万元,还加赔偿金20万元,总共45万元。

之后虽然因为政策调控,汤女士失去了购房资格,但对于这个处理结果,她表示挺满意。45万元一到法院账户,她就撤诉了。

新闻延伸

保全可防止一方财产转移 难点是掌握有效线索

这个案子中,法官和律师都说,汤女士向法院提起财产保全的做法值得点赞。

浙江丰国律师事务所主任律师陈松涛解释,财产保全主要是为保障将来的生效判决能够得到执行或者避免财产遭受损失,对当事人的财产或者争议的标的物,采取限制当事人处分的强制措施。

生活中,老百姓遇到比较多的除了房产纠纷,还有民间借贷、离婚财产纠纷,为了防止一方财产转移,都可以申请财产保全,比如冻结银行账户。

保全最难的一点,是掌握有效的财产线索。只要线索有效,保全费封顶5000元,再加上一点保险费,就能以比较小的代价,获得比较大的保障。

具体到汤女士的案子,她第一时间提起保全,房子被查封冻结,房东就失去了擅自处分的权利,汤女士就获得了主动权,房东也会愿意坐下来好好和解。

假设没有采取保全,房子一旦过户,第三方就成了善意第三人。万一房东拿到房款挥霍了或是没有其他可供执行财产,那么即使法院判决房东要返还定金或是赔偿,执行起来也会很困难。

贼喊捉贼,这样的经理也是没谁了

本报讯 从昨天开始,杭州警方正式启动“扬旗1号”夏季行动。当天下午,下沙警方就对外公布了一起内盗案。一眨眼,报案的管店经理变成了夜盗。

6月5日一早,下沙龙湖某蛋糕店的刘经理匆匆赶到金沙湖派出所报案:店里营业款被盗,损失人民币一万多元。

值班民警宋坚东赶往现场查勘。店内监控表明,当天凌晨两点多,一名戴礼帽的蒙面男子盗走了10300元营业款,店门和保险柜都完好无损。

保险柜密码、钥匙放置点,员工们都知道。宋坚东推断,作案者这么熟门熟路,很可能是内鬼。

另一路,下沙公安分局指挥中心合成作战室民警仲恒通过监控追踪嫌疑人的行踪。

虽然夜盗蒙头掩面,但经过近2个小时的查询,筛选数十个路口,警方还是在16街区路口注意到了一名男子。

监控显示:6月5日凌晨2时52分,男子戴帽、口罩、手套,背着一个黑色包,骑着一辆小黄车出现了,沿途还刻意躲避监控,绕着小道来到了蛋糕店门口。男子从店里出来后,一路骑到下沙福雷德广场旁的消防主题公园,之后这个身影就没再出来过。

经过反复回放比对,凌晨3点多的另一个身影引起了警方注意:着装完全不同,但身形相似。男子出现在消防主题公园后,来到下沙华元16街区一幢楼里。

警方发现,刘经理的住处正是在下沙16街区。他直接从报案室被带进了讯问室,随后,他作案时穿戴的衣服、帽子、口罩以及随



男子戴帽、口罩、手套,背着黑色包,骑着小黄车出现在监控中。

身携带的包,都在消防主题公园被找了出来。被盗的10300元现金还没来得及花掉,也在住处被找到。

经警方审查,这个刘经理在外面欠钱,通过私下配钥匙,半夜到店内盗窃。

目前,嫌疑人已被杭州经济开发区警方依法执行刑事拘留。

本报记者 陈雷 本报通讯员 吴文俊