

以案说法

买房未过户,住了半年的房子被原房主抵押了
法院:原房主违约,解除合同,退回房款,支付违约金18万元

通讯员 林静

合同签了,房款也付了,住了大半年的房子却因没有及时过户被卖家给抵押借款了。日前,台州市黄岩区人民法院审理了这样一起房屋买卖合同纠纷案。

前年年底,黄岩的朱女士通过中介相中了位于黄岩东城街道的一套82平方米的房子,总价68.8万元。虽然该房还没有产权证,但她还是跟卖家汪某、金某两人签订了购房合同,交了5万元定金、43.8万元首付款,并约定余款20万元在卖方办好产权证并过户给她后再一次性付清。

去年1月20日,房子交付,朱女士装修并入住。同年7月,汪某取得该房产权证,但朱女士并没有按合同所约一次性付清尾款并办理过户手续。“我当时手头紧,只有10万元,跟汪某协商,剩余10万元可以推后支付,等全部付完了再过户,对方也同意了。”朱女士表示,去年10月1日,她又凑付了5万元。

就在朱女士准备再凑付5万元以便办理过户手续时,一个消息让她惊呆了:这套房子竟在去年10月15日被汪某作了为

一年的借款抵押,债权为40万元!

自己已近乎全款付清的房子,怎么还可以抵押给他人?朱女士又气又急,找到汪某、金某要说法,可双方的交涉并不愉快。

今年年初,朱女士将汪某、金某告上法庭,要求解除双方签订的购房合同,两被告返还她购房款、违约金及装修费等共计133万余元。

汪某、金某辩称,他们在去年7月初办理了产权证并已通知朱女士办理过户,期间一直催促,可朱女士一直没有付清尾款。去年10月,因急需用钱,无奈之下才将房子拿去抵押。此事是朱女士违约在先,他们愿意解除该房买卖合同并返还63.8万元购房款。

黄岩区人民法院审理后判决,解除原、被告双方签订的购房合同,并认定汪某、金某构成根本违约,返还朱女士购房款63.8万元,支付违约金18万元,驳回朱女士其他诉求。

法官说法:

本案中,汪某、金某在签订合同并收到

大部分购房款的情况下,仍将涉案房屋抵押给他人,用该房抵押所得的贷款至今仍未偿还,致使朱女士无法取得该房所有权,两被告的行为已构成根本违约。朱女士作为无法取得房屋所有权的买受人,其签订涉案合同的目的无法实现,应当享有主张解除合同的权利,且被告方亦同意解除合同,故涉案购房合同可以解除,汪某、金某返还朱女士已支付的购房款63.8万元。

此外,涉案购房合同中最后一条特别注明“等甲方办好房产证时十日内交给乙方,乙方付清所有房款,转户时间由乙方再确定”,可见双方对于何时办理过户手续并无明确约定,故朱女士并无违约。

至于违约金的具体数额,根据公平原则和诚实信用原则,考虑朱女士的实际损失,兼顾合同的实际履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素,酌情确定由汪某、金某支付给朱女士18万元。对于朱女士主张的装修费,因其未能提供证据证明实际花费,可待其收集证据后另行主张。

引以为戒

网购有问题可退赔?
结果被骗近10万元

通讯员 陈清平 徐卉婷

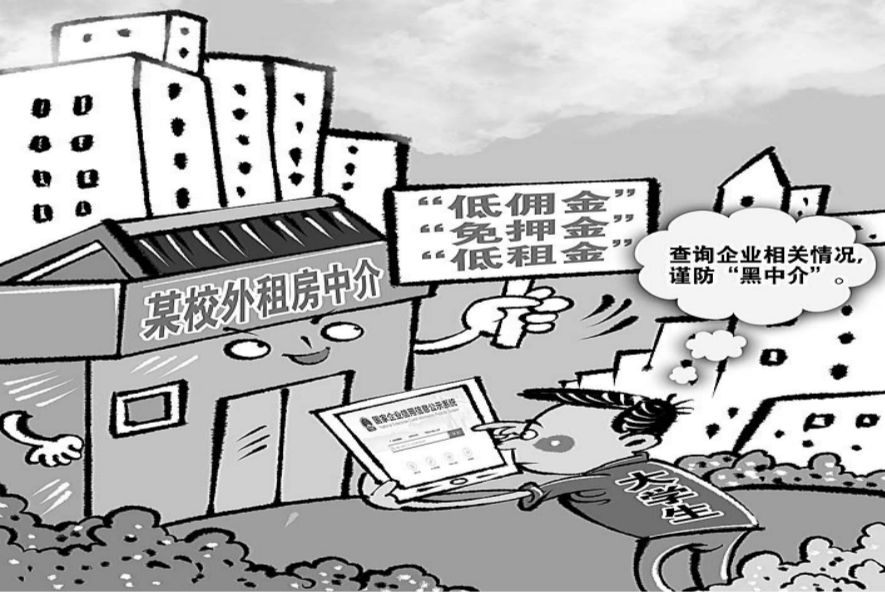
说是网购的物品有问题,可以退赔。结果一番操作后,自己反倒被骗近10万元。近日,海宁的张女士遭遇了这样一起诈骗。

当日,张女士接到一个陌生电话,对方是一男子,自称是淘宝卖家,说张女士网购的尿不湿有问题,要给她退赔200多元。为方便联系,男子加了张女士微信。“你的订单已超过七天,所以不能直接转账给你,要先把你的芝麻信用分刷到780分以上,才能谈退赔事宜。”接着,男子指导张女士打开支付宝“借呗”,一番操作后,张女士发现自己的银行卡上多了3万元。“这笔钱是为了帮你刷信用的,要马上返还,才能积累信用。”张女士信以为真,随后男子发来二维码,让张女士扫描后把钱还给他。就这样,张女士通过微信扫码陆续转出了29998元。“‘借呗’还能再借钱,这样可以把信用刷得更高。”在男子的怂恿下,张女士又提现几万元到银行卡上,再以相同的方式转给对方41406元。

此时的张女士已深陷对方编织的骗局。男子紧接着让张女士到“去哪儿旅行”APP、“小米贷款”APP共借款57000元,又通过扫二维码的方式转给对方26900元。

就这样,张女士合计被骗98304元,当对方还要她从其他渠道借钱时,张女士猛然惊觉,自己是不是被骗了?她赶紧跑到海宁市公安局盐仓派出所报案。目前,海宁警方已立案调查。

法治漫画



仔细甄别

又是一年开学季,不少大学生选择在校外租房。昆明市消费者协会日前发布消费警示,提醒大学生校外租房应谨防“黑中介”,应仔细核查房屋资质,依法签订租赁合同,不轻信口头承诺。

消协提醒,大学生租房前应充分了解房屋租赁市场,选择资质完备、口碑较好的中介公司,注意查看中介的相关证照,可登陆“国家企业信用信息公示系统”查询企业相关情况;应仔细甄别“低佣金”“免押金”“低租金”等所谓优惠宣传,谨防“黑中介”“假房东”和虚假房源信息等陷阱。

新华社 商海春

本专栏由浙江医药股份有限公司新昌制药厂协办

(2019)浙0703民初3267号

吴建平:本院受理原告吴建平与被告吴建平民间借贷纠纷一案,因你下落不明,现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票、告知审判庭组成人员通知书、应诉通知书、举证通知书及证据材料。自公告之日起经过六十日即视为送达。答辩期限为公告期满后十五日内,举证期限为答辩期满后十五日内,本案定于举证期满后第三日上午8时45分(遇法定节假日顺延)在本院第十二法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席判决。
金华市金东区人民法院

(2019)浙0782民初14089号

胡洪旺、郑爱珠:本院受理原告广发银行股份有限公司义乌分行诉被告胡洪旺、郑爱珠金融借款合同纠纷一案,因你其他方式无法向你送达有关法律文书,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十二条的规定,向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、权利义务告知书、举证通知书、合议庭组成人员通知书、令状式裁判文书告知书、廉政监督表、外网查询告知书、开庭传票。原告诉讼请求判令:被告胡洪旺、郑爱珠立即归还原告借款本金76723.17元,并支付利息、罚息和复利(暂计

至2019年6月14日为7709.43元,以后按照合同约定的利率计付至实际履行日止),合计84432.6元。自本公告发出之日起,经过六十日,即视为送达。提出答辩状的期限和举证期限均为公告期满后的十五日。本案依法组成合议庭,定于2019年11月26日下午14时40分在第十三审判庭公开进行审理。届时被告应按时到庭参加庭审,逾期将依法判决。
义乌市人民法院

本院根据刘才军的申请于2019年8月12日裁定受理浙江天承建设有限公司破产清算一案,并于2019年8月26日指定浙江五义律师事务所为浙江天承建设有限公司管理人。

浙江天承建设有限公司的债权人应自2019年10月15日前,向浙江天承建设有限公司管理人申报债权(申报地址:浙江省武义县东升东路262号浙江五义律师事务所一楼;邮政编码:321200;联系电话:18857951675、18767912412,申报债权时间为工作日上午9时00分至11时30分、下午14时30分至17时00分,法定节假日、休息日除外),书面说明债权数额、有无财产担保及是否属于连带债权,并提供相关证据材

法院公告

2019年9月4日

料。如未能在上述期限内申报债权,可以在破产财产分配方案提交债权人会议讨论前补充申报,但此前已进行的分配,无权要求补充分配,同时要承担为审查和确认补充申报债权所产生的费用。未申报债权的,不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。浙江天承建设有限公司的债务人或者财产持有人应当向浙江天承建设有限公司管理人清偿债务或交付财产。

浙江天承建设有限公司的法定代表人、股东、高管及财务负责人应在2019年9月15日前向管理人提交述职报告、财产状况说明、债务清册、债权清册、有关财务会计报告以及职工工资的支付和保险费的缴纳情况,并交付占有和管理的财产、印章和账簿、文书等资料。未在期限内履行上述义务的,将依法追究相应民事责任。

本院定于2019年10月23日(星期三)上午9时在武义县人民法院第三法庭(武义县宝塔路9号)召开第一次债权人会议。依法申报债权的债权人为债权人会议的成员,有权参加债权人会议。参加会议的债权人系法人或其他组织的,应提交营业执照、法定代表人或负责人身份证明书;债权人系自然人的,应提交个人身份证明。如委托代理人出席会议,应提交特别授权委托书,委托代理人的身份证件或律师执业证,委托代理人是律师的还应提交律师事务所的指派函。
武义县人民法院

(2019)浙0723民初1089号

郭雪心、吴生群:本院受理的原告浙江武义农村商业银行股份有限公司与被告郭雪心、吴生群信用卡纠纷一案,现已审理终结。因你其他方式无法向你送达民事判决书,现依法向你公告送达(2019)浙0723民初1089号民事判决书【判决内容:1、被告郭雪心于本判决生效后十日内归还原告浙江武义农村商业银行股份有限公司信用卡透支款本金34458.48元,并按《丰收贷记卡领用合约》的约定支付利息及违约金,总额不超过按年利率24%计算的金额;2、被告吴生群对上述第一项给付内容承担连带清偿责任,其在

承担连带清偿责任后有权向被告郭雪心追偿;3、案件受理费878元,由被告郭雪心负担,被告吴生群连带支付,限本判决生效后十日内交纳。请你自公告之日起60日内来本院领取民事判决书,逾期则视为送达。如不服本判决,可在公告期满之日起15日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于浙江省金华市中级人民法院,逾期判决即发生法律效力。
武义县人民法院

遗失声明

金华前程汽车服务有限公司遗失金华市婺城区市场监督管理局核发的营业执照正本各一本,统一社会信用代码91330702692391953E,声明作废。

金华市水莲乡餐饮管理有限公司遗失金华市婺城区市场监督管理局核发的营业执照正本各一本,统一社会信用代码91330702672475205,声明作废。

债权转让通知暨债务催收联合公告

根据相关法律规定,以及通宝资产管理温州有限公司与吴奇舟签署的《债权转让合同》,通宝资产管理温州有限公司已将其对债务人温州吉尔达鞋业有限公司项下债权本金【34995485.65元】及本息(包括但不限于主债权、担保债权、违约金债权、利息债权、损失赔偿权)依法转让给吴奇舟。通宝资产管理温州有限公司与吴奇舟联合公告通知各借款人及担保人以及其他相关各方。

吴奇舟作为上述债权的受让方,现公告要求下列借款人及其相应的担保人或其继承人,从公告之日起立即向吴奇舟

履行主债权合同及借款合同等相关法律文件项下约定的偿付义务或相应的责任。特此公告。

通宝资产管理温州有限公司

吴奇舟

【2019】年【9】月【4】日

单位:人民币元

借款人名称	债务情况(截至基准日 2015年10月20日)			担保人	备注
	授信额度合同编号	本金	欠息		
温州吉尔达鞋业有限公司	A135008-A 35008-B	34995485.65	5985197.36	温州市嘉乐服装有限公司、温州市星创鞋业有限公司、温州迪安鞋业有限公司、中山天润置业有限公司、应乐、余进华、鲍妙娟、余振武、董妮娜、余英爱、李国华、李跃森、叶卉	

注:
1.清单中“担保人”包括保证人、抵押人、出质人,担保人的担保范围以签署的合同等法律文件约定为准。如公告中债务人、合同编号、债权金额、担保人等信息与事实不符的,以签署的合同等法律文件约定为准。

2.本公告清单列示截至2015年10月20日的贷款本金余额,借款人和担保人应支付给吴奇舟的利息、罚息、违约金

及其他应付款按借款合同、担保合同及中国人民银行的有关规定或生效法律文书确定的方法计算,实际计算与欠息金额不一致,以实际计算为准。

3.若借款人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及/或主管部门代位履行义务或履行清算责任。