

买房出了窝心事该咋办?

律师教您来维权



房子是一个家庭一辈子的大事,精挑细选的房子却出现了难以预料的问题,您又当如何处理呢?亲爱的读者朋友买房遇到困难不要怕,律师教您来维权。本期的维权大讲堂,记者小李特邀山东品众元律师事务所的王自豪律师结合几个典型案例教您解决买房时遇到的种种麻烦事儿。

记者 李墨

话题1 没有预售许可证,房子能退吗?

案例:2013年,刘先生与李女士购买了某房地产公司开发的期房,打算做婚房使用。因开发商迟迟不能交房,两人产生退房的念头,又意外得知直至现在开发商也未取得预售房许可证。因与开发商协

商未果,两人将开发商告上了法庭。

记者:刘先生与李女士退房的请求能否得到支持?

王自豪:首先,根据最高人民法院公布的关于商品房买卖合同司法解释的规定,出卖人未取得商品房预

售许可证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效。

刘先生与李女士和房地产签订预售合同时,开发商未取得商品房预售许可证明,所以他们签订的合同无效。其次,合同无效后,开发

商因该合同取得的财产应当予以返还,有过错的一方还应当赔偿对方因此所受到的损失。

因此,刘先生与李女士可以向开发商主张返还购房款,并要求开发商按照同期银行贷款利率赔偿损失。

话题2 “一房二卖”如何处理?

案例:孟先生在市中心购买了一套商品房,到了合同约定的交房时间,孟先生看到许多人已经入住,自己却没有收到任何交房通知,便找开发商询问,但是开发商却无故推

脱,并表示孟先生可以选择退房。经过多方调查,孟先生发现他所买的那套房屋早已被开发商以更高的价格卖给了第三人。

记者:孟先生应该如何主张自己的权利?

王自豪:在商品房买卖合同订立后,出卖人又将该房屋卖给第三人的,导致商品房买卖合同目的不能实现,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失、

并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

因此,孟先生可以向开发商主张解除合同,同时要求返还已付购房款、利息及赔偿损失。

话题3 合同没有约定何时办理产权登记,如何处理?

案例:李先生和某房地产公司签订了一份购房合同,3个月后,李先生收到交房通知书,办理房屋交付手续后,随即入住。当李先生要求房地产公司办理房屋产权登记时,却遭到房地产公司的拒绝。房地

产公司称,用于办理房屋产权的相关手续还没有批下来,并且合同也没有约定具体什么时间办房产证,要求李先生继续等待。

记者:李先生如何主张自己的权利?

王自豪:由于出卖人的原因,买受人未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任。该案例中,尽管孟先生的房屋买卖合同没有约定具体办理房产证时间,但并不意味

着没有办理产权登记的期限,根据法律规定,出卖人应当自房屋交付使用之日起90日为买受人办理房屋产权证明。

因此,如果房地产公司逾期办理产权登记,应当承担违约责任。

话题4 商品房销售广告的内容是否具有约束力?

案例:孙先生的孩子到了上小学的年龄,为了让孩子上一所好学校,于是打算买套学区房。孙先生后来看到一房地产公司的销售广告,得知该公司将在其开发的小区内置全市最好的小学,便与房地产公司签订房屋买卖合同。然而,在交房一年后,该小区始终没有启动

小学建设工程,孙先生便去房地产公司问个究竟。房地产公司给出的答案却是由于种种原因建小学的计划被撤销了。孙先生认为房产公司的行为存在欺骗,又不知如何是好。

记者:对于孙先生的遭遇他应该如何自救?

王自豪:根据相关法律

规定,商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。

案例中销售广告中的说明和允诺就应当视为商

品房买卖合同中的一部分,即视为合同内容。孙先生购房目的在于让孩子上好学校,而房地产公司通过销售广告明确允诺建设小学,但最终却没有小学的规划和建设。因此,如果协商不成,孙先生有权通过法院起诉,向房地产公司主张违约赔偿。



1. 问:摩托车如何办理过户或者销户?

答:按照机动车登记规定,申请转移登记的,现机动车所有人应当填写申请表,交验机动车,并提交以下证明、凭证:现机动车所有人的身份证明,机动车所有权转移的证明、凭证,机动车登记证书,机动车行驶证。属于超过检验有效期的机动车,还应当提交机动车安全技术检验合格证明和交通事故责任强制保险凭证。申请注销登记的,应当填写申请表,并提交以下证明、凭证:机动车登记证书、机动车行驶证。如果证件、凭证丢失,需要机动车所有

人补办之后方可办理相关业务。

2. 问:参加养老保险的年龄限制是多大?

答:年满16周岁(不含在校学生),未参加其他社会养老保险的居民,可以在户籍地参加居民养老保险。

3. 问:临沭县南古镇新村村民询问,办理叉车证需要什么材料?

答:申请人可携带近期二寸白底彩色免冠照片3张,身份证正反面复印件、学历证明复印件两份并提供安全教育和实习证明,盖单位公章(实习期需3个

月以上,其中压力容器作业人员需6个月以上,起重机和叉车需培训老师作业证、身份证复印件两份)等相关资料到临沂市特种设备检验研究院报名(临沂市陶然路96号特种设备业务受理大厅)或县质监局特监科(临沭县中山南路37号317房间)。建议工作时间咨询临沭县质监局特监科电话6259669。

4. 问:如何办理党组织关系转接?

答:须经基层党委之间转接。具体流程:1、党员申请,党支部审查同意后,开具《中国共产党党员组织关系

介绍信》(以下称《介绍信》)。2、党员携带支部开具的《介绍信》到所属基层党委开具《介绍信》。3、党员携带基层党委开具的《介绍信》到接收单位基层党委转《介绍信》。4、党员携带接收单位基层党委开具的《介绍信》到接收单位党支部报到,接收单位党支部接收《介绍信》。

5. 如何办理分户?

答:分户需要提供除父母所有的房屋外本人拥有的房屋的房产证或土地使用证、宅基地等合法住所证明,村民出具的门牌号证明,全家的户口本到户口所在地派出所办理分户。

兰陵供电 以考检促落实

日前,国网兰陵县供电公司组织全体员工开展“五位一体”班组建设、同业对标知识全员考试,以提高全员专业水平。

据了解,本次考试旨在进一步检验全体员工对“五位一体”的概览等要素,通用知识及班组建设落地融合知识的认知程度,将制度要求变为具体行动,实现工作与实际相结合。

(海洋 李墨)

兰陵供电 红色七月亮点多

7月,国网兰陵县供电公司以纪念建党94周年为契机,深化党组织和党员创先争优活动,深入开展公开承诺、领导点评和群众评议工作。

探索建立了创先争优活动及工程项目考核、评价办法,加强廉洁从业教育,防范决策风险。同时营造崇尚、学习、争当先进的风气,激励干部员工立足本职、创先争优。

(刘明才 庄光锋 李墨)

兰陵供电 多方位优化服务

近年来,国网兰陵县供电公司多方位优化服务手段,加大《电力监管条例》等法规宣贯力度。

加强故障报修管理,严格执行报修现场回复制,提高抢修效率,故障报修回访率100%。加快服务窗口规范建设,提高员工规范服务,对供电服务重大事项实行“零报告”。

(刘明才 庄光锋 李墨)

国网平邑公司 开展用电宣传

20日,国网平邑公司组织专人在流峪镇中心大街集市进行暑期安全用电宣传。

由于暑假是安全事故的高发期,该公司专门针对在家时间较多的中小學生及老人制定了安全用电宣传册,提高安全用电意识,避免安全事故的发生。本次活动共计发放宣传资料200多份。

(古月 霄飞 李墨)

国网平邑公司 班组建设谱新篇

近日,国网平邑供电公司积极思考和探索班组建设方向。力求班组建设独特、新颖、靠谱,专业专注、跟踪督办、规范运作,形成常态加以管控。同时,定期召开精益班组建设协调会,着力解决精益班组建设过程中存在的实际问题。

(古月 霄飞 李墨)