



关注三湘都市报微信
看E报。

房子买了,合同签了,官司来了 卖家“坐地起价”索要44万差价

低价捡漏,
买到学区大房

冯先生是广州市花都区人,50多岁,有成功投资房产的经验。2012年11月,他从广州市越秀区做地产中介的朋友王先生处得知一个好消息:“有个好房子可以投资。”王所说的好房子位于越秀区松岗西路,房产面积130平方米(包括公摊面积),小学学位是署前路小学。该房产是房改房,房龄50年,其产权人是99岁的马某和年近90的牟某。

2012年11月27日,马某和牟某在其两个女儿的陪同下在南方公证处进行了委托公证,委托一位姓单的女士全权处理该套房产。至2013年3月12日,冯先生与委托人单女士签订《存量房买卖合同》,约定合同交易价格为200万元,实际交易价格233万元。当年3月20日,冯先生完成过户。

一切都进行得很顺利,“我还真以为捡到宝了,这套房子最大的优势是面积较大,是优质学位房,装修了做投资应该错不了。”冯先生拿到房产证后马上进行了精装修,花费44万多元。



引发纠纷的是这套老旧房子。

“

房子卖出,过户之后,房价大涨,原房主却要求取消交易,两度申请仲裁一被驳回一获支持。广东的冯先生买房就遇到了这样奇葩的事情。

原房主申请裁定
合同无效被驳回

冯先生确实运气不错。房子过户后,适逢国家地产新政策出台,二手楼房价急升。不想,2013年7月8日,原房主马某和牟某及他们的儿子马先生向广州市仲裁委员会提出仲裁申请,申请裁定这次房屋买卖合同无效欲收回房子。

马先生的申请仲裁称,父母常年生病,父亲99岁、母亲近90岁,两人在签署合同时已无民事行为能力,其在南方公证处进行的委托单女士全权处理该套房产的委托涉嫌违反程序,父母按手印和盖私章都是其女儿帮忙进行的。马先生申请裁定单女士与冯先生签订的《存量房买卖合同》无效,冯先生应该返还该套房产。马先生还向广州越秀区人民法院申请财产保全,涉事房屋后被法院查封。

2014年1月29日,广州市仲裁委员会进行查证后认为,原房主办理了《公证书》,授权单女士全权处理出售涉案房屋、收取购房款、办理交易过户手续,单女士与买方冯先生签订《存量房买卖合同》以及买卖过户过程中并没有证据反映交易存在违法违规情形,且没有证据证实原房主对交易过程和交易价格存在异议,广州市仲裁委员会作出裁决,驳回了原房主及马先生的仲裁申请。

其后,马先生又向广州市中级人民法院提起民事诉讼,要求撤销广州市仲裁委员会(2013)第2216号裁决,广州市中级人民法院经审理驳回了该申请。在此期间,马先生的父母马某和牟某相继在2014年8月至10月间去世。

卖家要求补44万元差价
再次仲裁获支持

冯先生本想一波已平,未想一波又起。2014年3月5日,广州市仲裁委员会再次受理了马先生的仲裁申请,马先生以当年房屋交易价格明显低于市场价格显失公平为由,申请冯先生支付房屋差价款。经评估公司评估,涉案房屋在交易期间估计为2774683元,与实际交易价相差444683元。2016年2月25日广州市仲裁委仲裁庭经审理后裁定,因申请人马某和牟某在签订合同时处于劣势,缺乏经验,双方的权利义务不对等,可以认定为显失公平,房屋总价应认定为评估价2774683元,冯先生应向申请人补偿差价款444683元。

马先生告诉记者,涉案房屋的买卖实际上是一次骗购,其父母年事已高,思虑不全,房产中介、其父母的委托人、买家一起完成了这起骗购。

“这实在是太冤了。”冯先生说,马先生在提出仲裁申请中称,他与房产中介及代理人单女士存在合伙骗购房屋的情况,“我以前都不认识原屋主,现在想想,这次交易原本就是个骗局,现在房子装修了几十万元,房价也涨起来了,却动不了。”冯先生称,他用来投资房子的钱也是到处借来的,现在朋友们天天催债,他“脑袋都大了”。

目前冯先生已向广州市中级人民法院提出撤销仲裁裁决的申请,代理律师李小姐认为,广州市仲裁委员会在2016年作出的裁决明显有失偏颇,其一马先生仲裁申请变更房屋交易价格已过一年失效,仲裁委不应支持其仲裁请求;二是本次仲裁申请实际是申请人“偷换概念”的重复申请,该裁定违反了“一事不再理”的原则;三是本案不符合“明显不合理的低价情形”,不存在买卖价格明显低于市场价格的显失公平的可变更或撤销的法定情形。

■来源于微信公众号新闻晨报
微信号 shxwcb