

房屋违章加建无法过户?

法院判决解除合同双倍返还定金

茂名晚报 记者梁奈 通讯员湛宗卫 房屋因违章加建而无法过户,买卖双方怎么办?日前,电白法院在审结一起房屋买卖合同纠纷案件时,依法判决解除买卖合同、被告返还已付房款及利息并双倍返还定金。

案件回放

2020年11月2日,原告吴某、秦某与被告蔡某签订《房地产买卖合同书》,约定蔡某将位于电白沙琅镇的一栋四层楼房及土地使用权以360万元对价转让给吴某、秦某。同时,约定违约责任:如被告(甲方)反悔不卖,应退回原告所交的全款及双倍返还定金给原告;如原告(乙方)反悔不买,定金将不退还。在合同签订前,吴某、秦某向蔡某委托的收款人文某支付了定金30万元,在合同签订后又分多次支付购房款共计200万元。2020年11月3日,吴某、秦某委托广东省国土资源测绘院对涉案房屋进行测绘时发现,涉案房屋存在加建,因蔡某一直未能办理好加建部分手续,导致涉案房屋无法过户。吴某、秦某遂将蔡某、文某起诉至电白法院,请求判决解除双方签订的《房地产买卖合同书》,被告返还已支付的购房款及双倍返还定金。

在案件审理过程中,蔡某、文某提起反诉,认为应按照“如乙方反悔不买,定金将不退还”的违约条款,主张不退还吴某、秦某已支付的定金30万元。

法院判决

法院经审理认为,本案的涉案房屋存在加建,与其房地产证登记的层数不一致。直至判决发出前,被告蔡某仍不能按合同约定办理涉案房屋过户手续,致使买卖房产的合同目的不能实现。

依据《中华人民共和国民法典》第五百六十三条规定:“有下列情形之一的,当事人可以解除合同:……(四)当事人一方迟延履行债务或者其他违约行为致使不能实现合同目的的……”第六百一十条规定:“因标的物不符合质量要求,致使不能实现合同目的的,买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同。”第五百八十七条规定:“收受定金一方不履行债务或履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。”

电白法院依法作出一审判决:解除原、被告签订的《房地产买卖合同书》;蔡某返还吴某、秦某购房款200万元;蔡某向吴某、秦某双倍返还定金60万元;驳回蔡某、文某反诉的全部诉讼请求。

法官说法

在房屋加建之前必须办理好相关手续,否则可能面临有关部门的行政处罚。而且在出卖房屋时,因违章加建的行为无法办理过户登记,无法顺利履行合同义务,会导致合同违约。法官提醒,房屋买受人在交易时,切不可听信卖家的一面之词,要耐心仔细核对标的物与产权登记信息是否一致,以免产生不必要的纠纷。当权益受到侵害时,要通过法律途径维护自己的合法权益。



合力救人 受访者供图

救人! 高州上演感人一幕



茂名晚报讯 记者张海锋 通讯员黄治高 李桂新“救人啦,救人啦!”前日中午12点40分,在高州市区光明路,正走出公司门口准备回家的高州市乐万家广告公司员工阿飞,看到马路上一个骑车的老伯突发疾病并昏迷在三轮车上,情况危急,即刻跑回公司呼喊同事出来一起救人。

“救人要紧!”听到呼喊的公司老板阿燕和员工阿清、阿斌等人,三步并作两步赶紧冲出来。他们合力抱住老伯,小心翼翼地把他从三轮车上移下来,并慢慢地移到路边平躺着,随后还找来东西垫住他的头部。这时候,一个路过的女士看见,二话不说直接过来帮忙。他们有的给老人喝

水,有的给老人遮伞防止中暑,有的轻轻取下老伯脖子上挂着的手机来联系他的家人……慢慢地,老人睁开了眼睛,手脚也活动了起来,病情得到暂时缓解。随后不久,救护车赶到,及时把老人接去救治。这时,参加救人的大伙才松了一口气。

首先发现老伯昏迷的阿飞告诉茂名晚报记者,她当时刚出公司门口,就看到这位老伯骑着三轮车停在路中间,上半身趴在三轮车上,神情痛苦,接着突然全身抽搐,口吐白沫,怎么叫他都还没反应。于是她马上拨打了120,大约一分钟后老人停止了抽搐,并昏迷在了三轮车车头上,全身僵硬。“当时没多想什么,直接冲回公司叫人来帮忙了,还好赶上了!”阿飞说。

对于高州市乐万家广告公司员工救人的事迹,市民们纷纷为他们的爱心义举点赞,赞扬他们践行着“好心茂名”精神,温暖人心。

信宜构建侨务“新格局” 建设温馨“侨家”

茂名晚报讯 记者许铭和 通讯员高干 陆良 信宜市是广东省知名侨乡。茂名晚报记者从信宜市侨联获悉,该侨联坚持服务大局、服务广大海外侨胞和归侨侨眷,持续推进侨联改革向纵深发展,构建侨务“新格局”,建设侨界群众温馨之“家”。

夯实基础。该市侨联积极改革创新,完善基层侨联组织网络,实现侨联组织和工作最大限度覆盖侨界群众。去年已成立了6个基层侨联、4个“侨胞之家”,建设了朱砂镇安我村“党建带侨建长廊”。截至目前,共创建了19个镇(街道)级侨联组织、28个村级侨联组织、2个中学侨联组织、2个侨商企业侨联工作小组、

8个“侨胞之家”、2个党建带侨建示范点。

维护侨益。该市侨联坚持“以侨为本、为侨服务”的宗旨,把为侨界群众解难题、办实事作为维权护侨的有效载体。去年,分别在该市检察院、人民法院成立了“检侨之家”“涉侨纠纷诉调对接工作室”,构建涉侨法律服务新机制,维护好广大侨胞侨眷的合法权益;与茂名市检察院联合开展“学党史办实事,检侨送法进侨乡”普法宣讲活动,以案释法,以法论事,并在现场摆设法律咨询点,与到来的群众面对面进行法律交流、咨询、解答;协助处理涉侨纠纷3起,维护归侨侨眷的合法权益,促进社会和谐稳定。

关爱联谊。去年,该市侨联对困难归侨、归侨子女进行了摸底调查,并发放了低保归侨救助金和困难归侨子女助学金共43.3万元,从一定程度上缓解了困难归侨的经济压力,给予他们心灵与精神上的慰藉,彰显了党和政府对归侨的关爱;加强内引外联,架好中外互联互通的“交流桥”。受新冠肺炎疫情的影响,回乡寻根问祖的社团组织和个人较以前减少。该市侨联通过邮寄贺卡、线上联络联谊,加强与海外社团、华人华侨的联络联谊,凝侨心、聚侨力,让华人华侨成为“一带一路”建设重要的参与者和担当者。