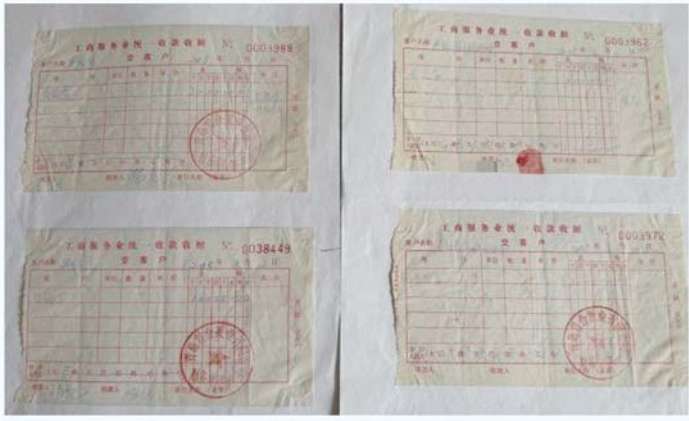


# 住多年房子被查封，没合同维权遇难题

开发商：想要合同得补缴换证的钱 律师：手续不全产生费用不应由业主承担

“青岛君合置业有限公司(下称‘君合置业’)不提供合同,我买的房子就是别人的了?”近日,青岛市民尹先生向齐鲁晚报·齐鲁壹点情报站反映,他在2008年购买了一套房产,付了50万元房款后签订了购房合同,房屋出卖方以未办理好按揭手续为由一直未给他购房合同。2016年,尹先生想将户口迁到该房屋中,一查才知道房屋早就被法院查封了。



尹先生买房缴款的四张收据。

文/片 记者 曹婧雯 刁明杰 管慧晓 青岛报道

## 住了8年户口迁不进来 一查房子竟被查封了

2008年,尹先生购买了位于青岛市黄岛区庐山路唐岛湾A小区的一套房屋。该房屋面积134.16平方米,房屋总价为84万元。

当年5月6日,尹先生缴纳了3万元定金。“从5月开始到8月一共汇款50万元,君合置业的会计给我出具了三张收据和一张购房明细,8月初我和君合置业签订了购房合同。”尹先生称,买房前君合置业工作人员说可以办理按揭贷款,因为需要办理相关手续君合置业迟迟没将购房合同给他。

“当年8月公司通知我去物业办公室拿钥匙,拿到钥匙之后我们就装修入住了。”尹先生称,入住之后去物业补交了3个月的物业费,君合置业工作人员还帮忙开通了供水和取暖账户。“居住期间我也催公司给我合同,但是他们一直说没办好按揭手续。”尹先生说。

2016年,尹先生将老房子变卖并准备将户口迁至唐岛湾A小区,多方查询后才发现该房子已于2015年被法院查封。“我立马去找君合置业要合同,但是工作人员说合同也被一起查封了。这种情况下,我也不敢再交剩下的30多万元尾款了。”

据了解,尹先生所购房屋因君合置业与他人纠纷自2015年被查封,法院于2016年和2019年进行了续封。2021年,尹先生收集证据将君合置业诉至法院。

## 购房合同在开发商手里 业主补缴费用才能拿

近日,记者就此事联系了青岛君合置业有限公司。该公司监事杨女士说,2008年2月,君合置业从青岛经济技术开发区邮政局购买了该小区54、58号宿舍楼,尹先生购买房屋时该地块只有小证没有大证。“大证包括土地和房产,小证就是

土地证。”杨女士解释道。关于尹先生购房是否有合同的问题,杨女士称,当时签合同了,合同在自己这里,小证是2014年或2015年办下来的,后来换证花钱了,尹先生想要合同得把这部分钱补上。

业主马先生表示,2008年买房时,君合置业承诺1个月就能拿到房产证,但一拖再拖。这两栋楼有房产证的都是近两年才办下来的,基本都是打官司拿到的。

“房屋不是小产权房,我当时也是催着君合置业办贷款,但是迟迟没办好,2017年左右因为孩子要上学,我们凑钱给了君合置业一半的尾款才把合同要回来。”另一位业主张先生说道。

已经拿到合同的马先生正在办理房产证。“需要拿着合同去仲裁,判断合同是否有效。我现在是第二次仲裁中,需要判断合同是否履行了。”马先生透露,仲裁结束后还需要再打一次官司,其他拿到房产证的邻居基本都是这样操作的。

尹先生怎样才能拿回自己的购房合同?“首先得把剩余的30多万元尾款给我们打过来,其次把我们当时换证花的钱给补上。”杨女士表示。

据了解,由于该房屋已被查封,2021年10月28日,尹先生按照法院相关要求,将剩余房款30余万元打入青岛市市南区人民法院的账户。对此,杨女士称,“没打到我们账户,我们没看见钱。”当记者追问需要额外补多少钱时,杨女士表示需按照当下市场房价进行补交。“补上之后我们就给他合同。”杨女士说。

## 没有合同维权失败 业主该何去何从

关于房屋属性问题,记者咨询了青岛西海岸新区不动产登记中心、负责唐岛湾A小区的长江西路社区居委会以及小区物业,工作人员根据现有信息均无法判断2008年该房屋属性。在尹先生提供的同期购房者的合同中,里面有“甲方经批准,在该地块上投资建造唐岛

湾小区54、58号宿舍楼现定名商品房”字样。尹先生的代理律师王律师称,君合置业手续不完善导致的后续费用不应该由业主承担。“尹先生当时购买的价格是符合当时商品房标准的。”王律师表示。

据介绍,由于尹先生没有有效的书面买卖合同,无法证明在人民法院查封之前就已合法拥有该房屋,因此他的多次诉讼均以失败告终。

针对此事,青岛农业大学法学博士贾宝金认为,根据原《合同法》第十一条规定:“书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。”尹先生提供的证据“唐岛湾明细”和四张收款收据能够有形地表现所载内容,并且体现了商品房买卖合同的主要条款,是合法有效的书面合同。“唐岛湾明细”载明了房屋的房号、面积、单价、总价、付款方式等内容,虽然没有双方当事人的签名及公章,但结合四张收款收据,已经能够确定双方当事人的主体身份。同时,根据尹先生占有、使用房屋10多年的客观事实,都足以能够证明存在真实的房屋买卖关系,尹先生的合法权益应当予以保护。

高艳蕊 李苗 报道

“同样是中华田园犬,在深圳、广州能养,在西安却被禁,这不是‘同狗不同命’吗?”西安市民林女士在社交平台上的留言,道出了众多宠物主人的困惑。近日,一张西安的禁养犬名单在网络平台流转,引发网友热议。各地犬类禁养政策的差异,让不少养犬人士陷入迷茫,也引发了公众对城市养犬管理的广泛讨论。

该名单来源于西安市养犬服务平台公众号于今年3月24日发布的一篇科普文章,其中注明了“重点限养区禁止饲养烈性犬和大型犬(部分犬种)”等字样,提倡广大市民文明养犬。

“我们家的狗是2017年办的狗证,后来年审被告告知禁养,让我把狗送走。”住在西安市三环外一小区的张女士告诉记者,不仅三环内重点限养区禁养金毛犬,三环外除了农村地区,名单上的犬类也不能养。

其实,早在2022年,西安市就公布过重点限养区内禁止饲养烈性犬、大型犬名单,今年公布的新名单中,又增加了不少常见犬型,包括金毛犬、萨摩耶犬、中华田园犬等,这也是引发网友热议的重要原因。

除了西安,还有很多犬只存在不同城市不同限制的现象。在济南5月份公布的禁养犬名单中,阿拉斯加犬也被列入其中,同样将阿拉斯加犬列为禁养犬的还有北京、西安、沈阳等城市,但是在淄博、南京、盐城等地阿拉斯加犬却被允许喂养。中华田园犬在杭州、沈

## 犬类禁养『一城一策』,家中爱犬何去何从

律师：统一禁养标准便于统一执法提升管理效率

阳、西安等城市被禁养,但是在北京、济南、天津等地允许饲养。

最近几个月,多个城市对禁养名单做出了调整。6月份,长沙多方人士经过热烈讨论后一致认为,可以将中华田园犬(土狗)移出《危险犬只目录》。今年1月广州发布通告,危险犬名录中取消了中华田园犬。而早在2024年11月,深圳也将中华田园犬移出禁养名单。

虽然各地新规并不具有全国普及性,但也反映了未来养犬限制的趋势。为何每个城市对禁养犬的类型规定不同?面对新规,已经饲养了禁养犬的家庭该何去何从?

陕西恒达律师事务所高级合伙人、知名公益律师赵良善表示,每个城市对禁养犬的类型规定不同,原因有三:一是各地人口密度不同,人口密集地区更倾向禁养烈性犬以保障公共安全;二是城市环境有差异,大型犬活动空间需求大,一些空间狭小的城市可能限制更严格;三是地方养犬文化也有影响,如成都等地对犬种包容度较高,规定会相对宽松。

赵良善表示,我国地域广阔,各地情况差异大,很难用统一标准覆盖所有地区。但他同时认为,统一禁养标准将有助于解决因地域差异导致的养犬政策不一致问题,避免居民因搬家或跨区域活动面临宠物合规性改变的困扰,也能减少因城区法规差异引发的跨地区弃养现象;而且也便于统一执法,提升管理效率,保障公共安全,增强居民安全感。

空调 移修	移机 清洗	空调充氟 82961117	维修 回收
空调移修	收购字画	空调充氟 85863908	求购 15864536825

金龄健康·山东济南养老服务中心

- 国企品质, 公办五星级养老机构。
- 山东省民政厅首批“养老机构试用周”参与机构, 现推出 **5天免费试住**活动。试住期间免床位费、护理费, 餐费据实结算。

电话: **0531-82805587**  
**82805588**  
地址: 济南市市中区望岳路3668号

山东全麦煎饼

农超心意卡可用

qilu 齐鲁农超

柔软筋道 麦香浓郁  
地道正宗 健康主食

¥12.9  
1斤

qilu