

房产“蒸发”约17平方米 卖家要赔205万元

测绘、售房单位均称系对方问题

攥在手里十多年的房本,在卖房后“蒸发”了约17平方米。北京市民刘先生没有想到,为给儿子筹钱结婚卖掉的一套单位“房改房”,让他坐在了被告席上,并于近日被北京市西城法院一审判决赔偿买家205万余元。

刘先生所持房屋所有权证显示,该套房产面积为44.86平方米,但经买方重新测量并出具的新的房产证显示,这套房产的面积为28.27平方米。记者日前实地探访该房产发现,该房产有被分隔过的痕迹,出具两次测量结果的北京市西城区房地产测绘一所也证实,此处涉诉房屋的结构原本是两居室,“蒸发”的约17平方米可能已被改造到邻居家。而售房给刘先生的其单位负责人则坚称,测绘所应就两次测量结果不统一承担责任。

5月9日,多方奔波维权未果的刘先生表示,将会于近期提起上诉,为自己房子“缩水”寻找答案。



涉诉房屋的墙壁上,「门印儿」清晰可见。受访者供图

■ 探访

涉诉房屋墙上可见“门印儿”

记者日前对涉诉房产进行了探访,这套“小一居”位于丰盛胡同一老旧小区底层,在进入右侧的墙面上有明显凹痕,记者敲击墙体发现,声音与实墙不同,能感觉到敲击的回声。

“进门往左是卧室,右边是一堵墙,墙上有个方形的印儿,像是个门。”刘先生说,12年前买房时,房间的构造让其印象深刻。但因房屋实际情况和分房时单位登记的情况相符,都是一居室,他也没多想。

刘先生律师介绍,他曾到楼上的一间同房号房间探访发现,同房号的房间系两居室,进门右手边并非墙壁,而是一间房。记者随刘先生又敲开隔壁邻居的房门,经查看发现,该房屋构造系三居室。

帮刘先生租房的中介业务员证实,刘先生出售房屋时,房屋的构造与目前的房屋状况一致。

刘先生说,12年前购房时,因与周围的邻居并不熟络,且一直未在此居住,并未到邻居家查看,且员工的分房标准与工龄、年纪等条件挂钩,其虽对异常的房门印存疑,但并未过多询问。

根据刘先生的代理律师提供的新房屋产权证,西城区房地产测绘一所出具了28.27平方米的测量结果,而刘先生老房本上的44.86平方米的测绘结果也出自该机构,只不过两次测绘时间不同,28.27平方米系2016年测绘,44.86平方米的数据来自2005年的测绘结果。

■ 追访

测绘单位： 两居改一居或涉“一房两卖”

实地探访后,记者跟随刘先生及律师到西城区房地产测绘一所咨询房屋测绘情况。工作人员查询档案后表示,2005年去测量时,涉事房屋的结构是一个两居室,2016年测量时却发现变成了一居室。

该工作人员表示,他们曾向不动产登记中心查询,发现售房单位曾提交申请书,将涉诉房屋邻居家的两居室改成了三居室。在涉诉房屋新房本

上,涉事房屋的面积从44.86平方米变成28.27平方米。

“老房本上44.86平方米的测绘面积也是我们测的,我们不知道售房时只给了(刘先生)一居室”,这名工作人员表示,售房单位并未申请将涉事房屋由两居室改为一居室,认为售房单位存在问题,“涉事房屋与邻居家房屋中间有一间约17平方米的房屋,当初既卖了你们,也卖给隔壁了”。

售房单位： 测绘所应为测量不一致负责

据国土资源局西城分局档案查询系统查询结果,通过涉诉房产地址仅能查询到面积为44.86平方米的一居室,但以买家李先生提交的不动产登记证号码再进行查询时,显示的房产是面积为28.27平方米的一居室。对于这种情况,相关工作人员并未作出解释。

对于测绘所的说法,当初

出售此房的刘先生单位相关负责人予以否认,坚称卖给刘先生的房屋面积,是最初购房协议和房产证上的44.86平方米。

“两次测量不统一,是测绘所的责任”,该负责人认为,最初的购房协议和房本上的面积,也都是测量来的数据。如果售房单位有责任,也应该由法院来认定。(新京)

44.86平方米“小一居” 550余万元卖出

卖房的刘先生今年54岁,在一家物业公司工作。他介绍,2005年,自己按原单位的“房改房”政策,花不到4万元购买了位于西城区丰盛胡同的一套房屋,后于同年11月拿到了房屋所有权证,房屋情况页显示,房屋为一居室,建筑面积是44.86平方米。

买房后不久,刘先生将这套唯一的房产出租,自己和家人住在单位宿舍。直到2015年儿子准备结婚,丰盛胡同的“小一居”无法满足全家居住需求,刘先生与妻子商量将该房产出售,用房款到其他地方买房。此时,丰盛胡同的房屋变成炙手可热的“学区房”,房屋总价也翻了百余倍。

当年10月,刘先生经中介介绍,将房屋卖给李先生。刘先生出具的购房合同显示,买卖双方约定以550余万元的价格,交易44.86平方米的涉案房屋。2016年1月,双方办理完过户手续,李先生取得的不动产权证书上,同样载明了建筑面积为44.86平方米。

买房人重新测量房屋 仅28.27平方米

因为整个交易过程十分顺利,房款到位没多久,刘先生和老伴儿就为儿子购置了总价相当的婚房。但让他没想到的是,卖房后不久,买家李先生认为涉案房屋格局与楼上房屋不一致,向测绘部门申请了重新测绘。

测绘结果显示,涉案房屋的建筑面积为28.27平方米。

去年3月,李先生认为购房时存在重大误解,多支付了购房款,提起诉讼要求刘先生退还减少面积的房款205万余元。其间,李先生一度撤诉,但于今年1月再次起诉。

此案开庭时,李先生出示了2016年12月27日北京国土局新发放的房屋产权证,产权证上显示,房屋建筑面积为28.27平方米。

西城法院经审理,于近日做出一审判决,判决刘先生退还李先生房款205万余元。