

一市民起诉开发商

违规卖房合同应当无效



资料图片

□本报记者 焦曙光

20多万元的一半房款已付了近3年了,房子一直没有建起来,一查自己买的房也没有预售证,找到开发商要退房,却遭到了拒绝。近日,市民马先生十分气愤地向本报反映了他买房遇到的问题。同时,他已经向法院对开发商提起了诉讼。

房款交了20多万元,不见盖起来

2014年底,马先生看到市区建设路中段152医院西侧的诸葛庙村进行房地产开发,项目名称香港城。据介绍,该项目建成后将是本市第一个24小时营业的商业中心。当时,马先生看到该项目已挖了一个大坑,工人正在施工,开发商的销售人员说项目很快就会建成并投入使用。看到这么好的宣传,马先生对此深信不疑。

2015年1月,马先生向开发商支付了50%的首付款,购买该项目3号楼独立产权式商铺一间,付完款签订合同时开发商的销售人员拿出一份《联合建房合同》,解释说该项目是旧城改造项目,等正式手续批下来后再签订正式的《购房合同》。由于开发商在本市颇有名气,马先生就相信了开发商的解释,签订了《联合建房合同》。该合同上对于交纳房款、所购商铺的位置、楼层

等都有明确的约定。

现在签订合同已将近3年了,马先生到工地一看,购买的楼盘仍然还是一个大坑,基本上没有进展。经过了解,香港城项目现在还没有预售许可证。3年了,购买的房产没有进展,到底会不会烂尾,马先生心中也没了底。几个月前,马先生找香港城销售人员协商退房被拒绝。

马先生告诉记者,自己辛辛苦苦攒点钱,原想买个小商铺养老用,但看着自己的投资可能打水漂,心里非常着急,现在只想要回自己的钱。

记者看到马先生提供的收据上显示,他在2015年2月就已付了24万多元的房款给该项目的开发商河南鹰城集团,双方签订了订房协议和《联合建房合同》。

售楼部探访:公司规定不退房

10月16日下午,记者来到位于市区建设路中段的香港城营销中心,找到了马先生的置业顾问张姓工作人员。

其听明来意后表示,马先生曾与她联系过想要退房,但是公司有规定,不能退房。“其实他买房的情况我并不十分了解,因为之前负责他的置业顾问去年离职了,才把这个客户转到我手里对接的。公司规定不退房,所以我也没有办法。”这

位张姓置业顾问表示,平顶山的楼盘基本上没有退房的,“你可以去了解一下”。当记者询问不予退房的原因时,她表示不清楚,只能找项目销售负责人刘经理了解。记者提出要见一下刘经理时,她说经理去外地出差要一周后才能回来。记者希望其给刘经理打个电话沟通此事,她表示电话没打通,让记者留下电话号码,随后回复。记者提出能否到工地看一下马先生买的3号楼目前的建设状况,这位置业顾问称工地不让进去看。

随后,记者来到沙盘区询问工作人员3号楼所在位置及证件目前办理情况,一位工作人员表示,该项目的证件都在沙盘上摆放着,3号楼“应该出地面了”。当询问3号楼是否已取得预售证时,其称可以到网上查询,未正面回答。此时,另一位工作人员表示,关于不予退房的原因只能等刘经理回来了才能给予记者答复,最快也要两天后。但是截至记者发稿时,没有接到相关回复。

记者登录平顶山市房产管理中心官方网站查询发现,目前香港城项目的确没有取得预售许可证。

无奈,用法律为自己维权

记者就本案中马先生和开发商签订的《联合建房合同》是否有效及按法律规定应当如何处理,咨询了河南金年华律师事务所的高守伟律

师。

高律师认为,根据《城市商品房预售管理办法》(以下简称《办法》)第五条规定,商品房预售应当符合下列条件:(一)已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;(二)持有建设工程规划许可证和施工许可证;(三)按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期。《办法》第六条规定,商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售,应当向房地产管理部门申请预售许可,取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的,不得进行商品房预售。本案中开发商没有取得《商品房预售许可证》就开始销售属违法行为。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》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。另外,出卖人订立商品房买卖合同时,如故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明,导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求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。本案中,马先生与开发商签订的商品房认购协议已

具备了商品房买卖合同的主要内容,且开发商也按双方约定收取了首付的50%购房款,马先生与开发商签订的认购协议《联合建房合同》应认定为商品房买卖合同,但是因开发商未取得预售许可证,此合同属无效合同。

因此,马先生可以要求开发商返还自己的购房款及利息,如果因此而受到其他损失,还可以要求开发商赔偿损失。如果有证据证明开发商故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明的,还可以要求开发商承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

马先生表示,无奈之下,他已向卫东区人民法院起诉,要求判决确认双方签订的《联合建房合同》无效并返还购房款,开发商拒绝调解,此案将在近期开庭。

高律师同时提醒广大市民,购买商品房时一定要看好开发商是否取得了《商品房预售许可证》,因为取得《商品房预售许可证》是开发商进行商品房预售必须具备的条件,买房者不论在签订商品房认购书还是签订正式的商品房买卖合同时,有权要求开发商出示相应楼盘的预售许可证,以防自己与开发商签订的合同成为无效合同,带来不必要的麻烦和损失。

本报将继续关注此事件的后续发展。

买房容易办证难

吐槽买房烦恼请拨打7391333

□记者 焦曙光

“去年买房时承诺今年6月份就能办下房产证,现在都过去几个月了,这楼的大证还没办下呢。你看这合同上写的是到2019年前办理,这我要等到什么时候啊?”近日,市民李女士向本报反映她买房

办证难的情况。

李女士遇到的问题并非个例,近期反映买了房办证慢的情况非常多,这让很多市民心里十分不安。“过去说买房得看有没有预售证,现在有预售证的房买了,还有可能出现被查封、被抵押的情况。现在想着能办证就好了,可这一年

年拖着办不了证,心里怎么能踏实呢?”李女士说,看了上期刊报道石先生买房的遭遇后,她很担心,“感觉现在买房太没安全感了”。

买房,对每个人来说都是人生大事,买一套房有时会牵扯到一代甚至几代人的积蓄。本报特开设“楼事大家说”栏目,为买房者提

供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。房子,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关,每个环节出现问题都让人十分恼火。因此,买房时遇到各种问题,矛盾也比较容易升级。

本栏目的宗旨是,为买房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和买房者搭建一座沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。咨询电话:0375-7391333。