

赵先生:购房7年不能入住协议也无效了

新报热线(记者 马丽侠 实习生 庞婷) 时至今日,呼和浩特市读者赵先生在金桥开发区美地家园小区购置房子已经整整7年了。在这7年时间里,房地产商非但没有按照商品房购买协议办理按揭,更没有给赵先生住房钥匙,更是告知赵先生当时所签订的购房协议是无效的。赵先生这下慌了神。

对此,赵先生拿着和美地家园小区开发商内蒙古新大新房地产开发有限公司签订的《商品房购买协议》和购房首付款的收据来到本报。购房协议是2010年2月7日签订。购房协议上明确写道,“乙方采用银行按揭方式付款,签订协议当日付伍万元整,2010年2月28日付款壹拾万元整,余款壹拾柒万肆仟元整作为按揭贷款。”“甲方预收的房款必须用于该工程建设,保证于2010年10月31日以前将房

屋交付使用,延期不超过90天。”同时,该购房协议还约定,“甲方负责乙方所购买房屋手续的办理”,后面盖有内蒙古新大新房地产开发有限公司的合同专用章。

“买房的时候,开发商说他们负责办理按揭,我们就一直等着。但是两年后,他们又说按揭办理不了,要分期付款。余款必须三次付清,第一次先付9万元,剩下的分两次付清,期限两年。因为金额过大,我没有那么多钱,而且还违反了购房协议的约定,就没同意,坚持要办理按揭。也因此,我没有领上钥匙。”赵先生说,又过了两年,开发商又称,分期付款也不行了,余款必须一次性付清才能领钥匙。这让赵先生更难以接受。

7年间,赵先生为了此事到处维权。今年春节前,赵先生再次找到开发商协商解决此事,却被开发商

告知,购房协议已经无效,要想领钥匙,必须结清余款。

1月12日,记者跟随赵先生一同去找过开发商。一位在该房地产公司工作了7年的孙姓工作人员负责协调此事,并接受了记者采访。

对于赵先生的情况,孙姓工作人员表示,之所以办不了按揭,是因为手续不全。美地家园这块地和南边一家单位的住宅小区用的是同一块地,他们之间有协议书,约定建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证必须与该单位的住宅小区同步办理。但那个小区手续迟迟没办下来,所以他们也没办法办理。至于手续办理到什么程度了,这位工作人员表示都统一交给政府遗留办办理了,具体情况不清楚。

至于尾款分期付款,孙姓工作人员说,那个时

候因为房子已经具备交房条件了,买房的人想住房,开发商想拿到剩下的尾款。经过相关部门协商,业主尾款先付65%,剩下的分期2年或者3年。

孙姓工作人员说,之所以后来尾款又要全部交清才能领钥匙,是因为有些业主在前期办理了分期付款以后,只给了尾款的65%,剩余的钱开发商怎么催款都不给,现在就存在有些业主领钥匙入住后不给结清房款的现象。正因如此,剩下的20多户没领钥匙的,开发商才想一次性结清尾款,免得再起纠纷。

而对于购房协议突然无效的问题,孙姓工作人员说,去年开发商起诉了那些领钥匙不结清房款的业主,因为美地家园五证不全,没有商品房预售许可证,法院终审判决购房协议无效,不受法律保护,开发商把房子收回,业主

收回首付款。

对于赵先生的问题,孙姓工作人员给出5个解决办法:第一,把尾款结清,领钥匙,开发商也不会起诉,承认房子归业主所有。购房协议虽然没有法律效力,但是在开发商那有效。第二,不结清尾款,钥匙也别领,就在开发商那放着,等什么时候手续办理下来再领钥匙或者办理退房。房本不是没办,而是一直在办,但什么时候能办理下来不确定。第三,走法律程序,起诉开发商退房。第四,现在和房地产商申请退款,首付款扣除这几年的物业费和取暖费之后退还。第五,尾款可以少交2万元,领钥匙。

“现在连购房协议都是无效的,我交了尾款房子也不属于我,到最后岂不是钱房两空?”对于赵先生的担心,孙姓工作人员表示,“我收了你的钱,这个房子就是甲乙双方的

事。没在房产局备案,就是君子协定,你给我钱,房子就给你。如果担心钱房两空,就别领钥匙了。”

记者了解到,该小区领上钥匙欠钱的有50多户,没领上钥匙的有20多户。

对此,内蒙古蒙银律师事务所律师李文生律师说,开发商在未取得商品房预售许可证的情况下出售房屋是违法的,因而无效。《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》第九条规定,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,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。购房者也可以和开发商协商解决。

恶意占用公共自行车,收回!

新报热线(记者 郝儒冰) “金桥开发区滨河湾小区栏杆上锁着一辆公共自行车,已经一个多月了。”2月6日,呼和浩特市读者徐先生致电本报,反映金桥开发区有一辆公共自行车被私人占用。

2月6日,记者来到滨河湾小区22号楼2单元门口栏杆处,只见一辆公共自行车被铁链锁在栏杆上,上面落满尘土。随后,记者将这辆自行车的位置、车辆编号通知了呼和浩特市城环出租车服务公司,站点管理员马上赶到滨河湾小区,将这辆公共自行车拉走。

“经过后台查询,这辆车有归还记录,没有产生滞纳金等费用。市民归还时没有将其完全放进锁桩,导致被其他市民看到后拽走。”呼和浩特市城环出租车服务公司工作人员告诉记者,这种事例非常罕见,工作人员还是第一次发现这类情况。

“每个公共自行车站点都有24小时监控,还车记录也在后台系统上有迹可查,便于取证调查。希望市民在归还车辆的时候,确认车辆进入锁桩后再离去,否则可能会被追究责任。”这名工作人员告诉记者,如果遇到市民恶意占用公共自行车,公司将通过法律手段进行处理。

间接代理

案例:甲委托乙购买一套机械设备,但要求以乙的名义签订合同。乙同意,遂与丙签订了设备购买合同。后由于甲的原因,乙不能按时向丙支付设备款。在乙向丙说明了自己是受甲委托向丙购买机械设备后,关于丙的权利,丙应当向谁主张?

分析:根据《合同法》第403条第二款的规定:“受托人因委托人的原因对第三人不履行义务,受托人应当向第三人披露委托人,第三人因此可以选择受托人或者委托人作为相对人主张权利,但第三人不得变更选定的相对人。”具体到本案,乙接受甲的委托,以自己的名义与丙签订买卖合同,乙为甲的间接代理人,甲为委托人,丙为第三人。相对人的选择权属于形成权,即无论其继续选择受托人(乙)作为合同相对人,还是重新选择委托人(甲)作为合同相对人,都无需经过对方同意。同时,由于选择权属于形成权,一经行使(选定)即引起权利变动(法律关系变动),故一经选定即不得变更选定的相对人。因此,丙既可以选择甲也可以选择乙要求支付设备款。

(蒙元律师事务所提供稿)

法在身边 寻找法律帮助请拨打12348 内蒙古司法厅 内蒙古自治区律师协会 内蒙古自治区公证协会



请文明游玩

春节期间,许多游客喜欢逛庙会、游览景区。2月6日,记者在呼和浩特市大召广场、大盛魁文化创意产业园看到,部分游客游玩时存在不文明行为,影响了景区卫生环境和市容。摄影/本报记者 辛永红

◎辟谣

网传“撤县设市”名单是谣言

新报热线(记者 刘晓君) 每隔几个月,网上就会出现一批所谓“县改市”或“市改区”名单,周而复始。近日,这份名单又开始在一些市民的微信朋友圈中流传。

名单称,近期全国多个地方进行了撤县设市、撤县(市)设区的调整,这是中国推行新型城镇化的重要一步。此文整理了内蒙古自治区拟进行行政区划调整(撤县设市、撤县市设区)名单供参考,并称其中一些地方已经在近期宣布或完成了相关工作。包括阿拉善盟撤盟设巴彦浩特市,包头市撤石拐区设万水泉区或滨河新区,乌兰察布市撤化德县设县级化德市,锡林郭勒盟撤多伦县设县级多伦市,赤峰市撤巴林右旗设县级市等。

对此,自治区民政厅区划地名处副处长汪大虎进行了辟谣,他说:“国务院对行政区划调整有严格的制度规范和审批程序。这些名单错误百出,是周期性谣言,大家不要信!”

汪大虎强调:“公众要想获得相关行政区划调整权威信息,可到各级政府或民政部门的官方网站查询。”