

# 一女二嫁 业主当“冤大头”

## 半地下室成本早已计入房价,业主耗时两年告倒开发商

何先生买房后,又与开发商签订合同,购买了一间半地下室。后来他发现,这个半地下室作为公共配套,成本早已纳入房价,开发商单独拿出来卖,是在“忽悠”他。明白这一点后,他和其他有着相似经历的业主联合起来,走上了漫长的维权之路……

### 252户业主多掏钱

何先生在2002年12月26日买了房,他与开发商江苏八达房地产开发有限公司(简称八达公司)签订了商品房买卖合同,花26万元买下了一套新商品房。几天后,双方又签订了一份买卖合同,何先生以7350元买下了一间半地下室。

“实际上在买房之前开发商就提出,买房必须买半地下室。”一位业主说:“我们当时还挺高兴,觉得划算。因为开发商说这些半地下室虽然不足2.2米高,但是价钱也不贵,600块钱一个平方。”

何先生所购买的房子位于“紫藤园”8幢,同期开发的“紫藤园”4幢至9幢均属于“爱达花园三期”,而三期所有的252户业主都购买了半地下室。

两年后,爱达花园四期建成并陆续有业主入住。与四期业主交流后,三期业主们发现自己上当了。“四期业主都没有花钱买半地下室,我们吃了

闷亏。”气愤的三期业主们纷纷找到八达公司要求退钱,交涉无果后,100多名业主准备将开发商诉上法院。

### 败诉,重审,又败诉

在2005年9月正式起诉时,原告仅有何先生等3名业主。法院一审判决业主败诉,何先生不服提出上诉,南京市中院发回重审。去年5月,一审法院再次开庭审理此案。

“我们没有强迫卖半地下室,是业主们自愿购买的。”开发商认为,只要买卖合同符合双方的真实意愿,就应当认定为有效。

到底是“自愿”还是“被迫”,已经很难说清,何先生质疑的焦点是:半地下室作为公共配套,其成本应当已经计入物价局核定的商品房价格成本,怎么还能拿出来销售?

一审法院认为八达公司采用的是一种“不规范的销售行为”。同时法院还认为,从2003年10月14日开始,江苏各地才开始实行“一价清”制度,而何先生买房时该制度还没有实施,因此不能认为开发商的销售行为违反了法律法规的强制性规定。

去年9月,何先生等3名业主再次败诉,他们立即决定上诉。

### 二审判决开发商退钱

几份证据在二审中得到

了充分重视。

南京市物价局在2002年给八达公司出具的价格认证证书上写着:“爱达花园三期”建筑面积26878.04平方米,可售商品房面积26878.04平方米,作为公共配套的半地下室层高不足2.2米,不计面积……

该局在2005年还给爱达花园小区业主委员会作出答复,其中明确:在核定爱达花园三期商品房综合平均销售价格时,作为公共配套的地下室成本已纳入商品房价格成本……

二审法院认为,既然半地下室是公共配套设施,不计入面积,包含在商品房价格成本中,其产权也就应当归全体业主所有。而八达公司却自行定价,拿出来二次销售,这样的买卖合同属于无效。

近日,法院判决八达公司退还7350元给何先生;何先生在10天内将半地下室退还给业委会。

“因为法院确认半地下室归全体业主所有,所以就得由业委会来接手。我们已经拿出了得到大家同意的方案:半地下室原来归谁的现在还归谁;测算面积,面积大的掏点钱补偿面积小的。”昨天,业委会主任李宝宁说,“3个业主总算赢了官司,接下来其他200多户可能要组织一下,然后一起上法院。”

快报记者 马乐乐

### 【维权观点】

#### 请多尊重购房者知情权

商品房“一价清”,指的是住宅商品房销售中对购房者最终结算时只能实行一个价格。江苏从2003年开始施行该制度,堵住了开发商利用不平等地位向消费者乱收费的可能。

其实,一些市民在实行“一价清”前购买商品时,已经多掏了冤枉钱,这笔钱该如何讨回?南京爱达花园小区3名业主耗时两年打赢的一场官司就表明:开发商即使有再多的理由,即使合同看上去合法,但只要收费依据被认定为无理,就应该退还给购房者。这场官司还证明,请尊重购房者的知情权,永远不要“忽悠”,法律终究会给他们一个公道。

## 仲裁时效何时算 从老板说“不”时

“以前不敢索要加班费,哪知道年前突然被辞退,以前的加班费还能要到吗?”昨天上午,南京环太律师事务所刘震宁律师接听快报律师热线,一小时时间便接到了五起劳资纠纷咨询。

市民胡女士说,去年节假日期间,按照公司的安排,胡女士全部加班。但是事后,老板并没有按照国家规定的三倍工资标准进行发放。前几天,单位突然通知与其解除劳动合同。胡女士沟通多次未果后,放弃了继续留在这家单位的打算,但是,对于加班期间的工资,胡女士表示她必须要回。

“加班费用是法律明确规定的,你有权向单位索要!”刘震宁表示,按照法律的相关规定,劳动争议的时效为60天,但是,对于劳动争议

的起算时间,按照规定,对于用人单位拖欠、克扣劳动报酬的,其争议发生之日应该从用人单位明示拒绝支付劳动报酬时起算。

快报记者 田雪亭

### 【今日在线】

贾政和 江苏圣典律师事务所律师

### 【特别提醒】

鉴于快报律师热线开通以来的电话非常多,应读者要求,今天开始,快报律师热线时间由原来的每天上午9:30~10:30延长至9:30~11:00。

### 有问题找律师

84783513

## 弟弟,咱法庭上见

快报讯(通讯员 溧海 记者 马乐乐)一对亲兄弟邻居原本相安无事,哥哥出租房屋打破了平静后,弟弟便从自家后门通道堵死,引发了一件兄弟间的相邻纠纷。

去年11月,溧水人马小若将他的弟弟告上法院。他在法庭上说,他和弟弟是邻居,这些年一直矛盾不少。“2005年9月,他将我家的正门出路堵住,经过亲戚朋友调解才拆除。没想到2006年8月初,他又弄来许多杂物,将我家正门出路堵住。”

“2005年,哥哥经常外出打工,就把房子大部分出租给附近学生和家属居住。人多眼

杂,都从我家屋后通行,我家的安全很成问题。之后我才把我屋后的通道堵死的。”弟弟说,堵路都是因为安全问题。

法院审理后发现,弟弟家屋后就是哥哥家出行的通道,矛盾的由来都是因为哥哥出租房屋带来的。法院认为,哥哥将部分房屋出租,多了些生面孔,且每天从弟弟家屋后出入,给弟弟家的安全带来一定的隐患,哥哥理应及时与被告沟通;弟弟不协商却将屋后的通道堵住,更给哥哥的生活带来不便,弟弟理应承担屋后通道的障碍。因此法院近日判决被告拆除障碍。

(文中人物系化名)

**中山国旅 YY走天下** 用诚信保卫生 用专业保品质 用细心呵护全航

我们只做高品质的海南旅游

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| 海南双飞四星精品纯玩五/六日 | 2月17日 4050/4150元 | 2月21日 3650/3750元 |
|                | 2月18日 4650/4750元 | 2月22日 3300/3400元 |
|                | 2月19日 4650/4750元 | 2月23日 2700/2800元 |
|                | 2月20日 4300/4400元 | 2月24日 2450/2550元 |

北京 豪华单飞五/六日 950/1000元  
北京 豪华双飞四/五日 1150/1250元

昆明 大理丽江双飞六日 2980元  
昆明 大理丽江香格里拉双飞八日 3350元

哈尔滨 亚布力激情滑雪双飞四日 3480元  
哈尔滨 长春沈阳大连双飞六日 3580元

周庄一日 128元 乌镇一日 108元 苏州乐园一日 118元  
杭州西湖新景 花港观鱼 灵隐寺 乌镇二日 228元  
杭州西湖新景 花港观鱼 垂云通天河 千岛湖二日 288元  
快乐横店二日 388元  
九华山天台之旅二日 388元  
冬日黄山观雪三日 398元  
普陀山 绍兴鲁迅故里 奉化溪口三日(全含套餐)2月19/20日 730元

出境:85956766 国内:86035889(24H) 66862322 66862323 85993622 地址:南瑞路东柏果园48-9号(南京邮电学院旁)

**南京捷诚旅行社** 84406770 83030621

精彩一日游

|                   |      |
|-------------------|------|
| ☆扬州一日             | 80元  |
| ☆天目湖一日            | 118元 |
| ☆南京一日             | 150元 |
| ☆乌镇一日             | 108元 |
| ☆周庄一日             | 128元 |
| ☆同里一日             | 118元 |
| ☆木渎一日             | 108元 |
| ☆南浔一日             | 108元 |
| ☆苏州乐园一日           | 118元 |
| ☆无锡灵山一日游          | 108元 |
| ☆常州恐龙园一日          | 118元 |
| ☆马仁奇峰一日           | 108元 |
| ☆太极洞 玄妙山 太华山 竹海一日 | 118元 |

普陀山 绍兴 鲁迅故居 奉化溪口 海天佛国三日 478/558元  
黄山三日(座去卧返,山上高低床/暖气房) 448/500元  
九华山佛国二日(二晚/三早) 388/518元  
华东四市无锡 苏州 杭州 上海四日(含餐)二晚/三早 358/388元

浙西大明山 太湖源 大树王国 天目山二日 238/258元  
杭州西湖新景 花港观鱼 垂云通天河 千岛湖二日 288元  
杭州西湖新景 花港观鱼 灵隐寺 乌镇二日 228元  
上海观光购物 外滩 东方明珠 野生动物园二日 228元  
皖南宏村 花山谜窟 许国石坊 屯溪老街二日 258元  
婺源大障山峡谷 彩虹桥 严田古樟园 晓起三日 308元

去最红火的地方过大年 平遥古城 乔家大院 绵山 五台山单飞五/六日 2280/2380元

北京 双飞三星五日(2月16,17,18,19,20,21日) 1000/950元  
单飞三星六日(2月16,17,18,19,20,21日) 880/850元  
T66次146次双卧六日(2月16,17,18,19,20,21日) 880元  
T68次T65次双卧六日(2月16,17,18,19,20,21日) 950元

大理 丽江双飞六日 2月16日 2980元 2月17日 3320元  
2月18日 3480元 2月19日 3320元  
2月20日 4260元 2月21日 4870元  
2月22日 6080元 2月23日 4870元

大理 丽江 香格里拉双飞八日 2月16日 3940元 2月17日 4100元  
2月18日 3940元 2月19日 3400元  
2月20日 3840元 2月21日 4160元  
石林 版纳四飞六日 2月16日 3120元 2月17日 4160元  
2月18日 4320元 2月19日 4160元

昆明 昆明 大理 丽江 香格里拉双飞六日 1780/1800元  
昆明 大理 丽江 香格里拉双飞五日 1680元  
昆明 大理 丽江 香格里拉双飞四日 1580元

桂林 桂林 柳州 南宁 北海 双飞五日 1150元 双卧七日 980元 春节 1360-2300元

海南 三星品质常规游(限10人以上) 1150元  
四星品质纯玩游 1650元  
五星精品休闲游 1850元  
四星海域三亚往返游 1750元  
四星“纯玩海”之旅 2050元  
五星尊贵度假之旅 2230元  
三亚自由人:代订往返机票+酒店三餐/四餐/五餐  
三星1780元 四星1980元 五星2380元  
广州 深圳 珠海双飞五天(初一、初二发) 1480元

总 84406770 84601096 84630447 84613484 84640218 86640427 84549584 86640492  
部 洪武路135号新街口香港城4楼D08室 中山南路219号先辉大厦410室(新街口三元巷车站天京大酒店对面)

**南京旅行社** 江苏省诚信旅行社 www.njxs.com 许可证号:JL-JS-GN001177

|                                 |                                     |                         |                                       |  |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| 上海购物 无锡灵山大佛祈福 休闲二日游 188元        | 中南百草园 江南天池滑雪 休闲二日游 338元             | 景德镇 婺源 大障山 西递 三日游 428元  | 西安兵马俑 华清池 洛阳 龙门石窟 少林寺 特快空调双卧五日游 1380元 | ★鸟巢、天目湖、苏州乐园、常州恐龙园、周庄一日 108/118/128/138元 |
| 诸暨八卦村 龙游石窟 武义郭洞 唐风温泉 新景二日游 288元 | 齐云山 宏村 老街牌坊群 花山迷窟 情人谷 皖南全景 三日游 398元 | 雁荡山 快乐横店 三日游 458元       | 哈尔滨 观冰灯 赏雪雕 亚布力滑雪 特快空调双卧五日游 1780元     | ★九华山/横店二日 388/388元                       |
| 杭州西湖 千岛湖 二日游 328元               | 云台山 大峡谷 船游青天河 三日游 428元              | 普陀山 宁波 奉化溪口 杭州 三日游 488元 | ★南浔 乌镇 莫干山二日 288元                     | ★黄山 黄山三日 350元                            |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★无锡 苏州 杭州 上海四日 260元                      |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★泰山 曲阜 孔府 孔林 孔庙四日 660元                   |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★武夷山 九曲溪漂流双卧四日 900元                      |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★厦门 鼓浪屿 集美双飞三日 1950元                     |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★北京单飞五/六日/双飞五日 920/960/1200元             |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★桂林 阳朔漓江四日/双卧七日 1820/1620元               |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★海南 三亚 天涯海角双飞五/六日 2480元                  |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★昆明 大理 丽江双飞六日/香格里拉八日 2690/3350元          |
|                                 |                                     |                         |                                       | ★广州 深圳 珠海双飞五日 1780元                      |

城南店 太平南路589号(夫子庙路口) 52257875 52246468 52214913  
河西店 汉中门大街177号(金水大厦4F5) 86653858 86653898  
江浦店 竹山路88-4号(江山大厦4F5) 52168078 52168178  
城东店 中央路236号(红星家俱城旁) 83618158 83616620 83112959  
城东店 葛关路118号(八卦村转盘) 57768795 57768797