

开发商“一房二卖”遭罕见重罚 67万房款全退 再赔67万

此前多数案例只判赔部分损失或银行同期利息,南通两级法院这一判决全国少见

2009年初,在南通做生意的陈女士在当地花67万多元买了套商品房。可她在交完全款后,却发现开发商将房子卖给了其他人。时至今日,那套房子价值已超过百万,陈女士认为自己损失巨大,便起诉到法院,要求开发商双倍赔偿。5月4日,南通中院对这起因“一房二卖”引发的房屋买卖合同纠纷宣判,判决双方的商品房买卖合同解除,开发商不但要退还陈女士购房款67万元,还要再赔67万损失。因开发商“一房二卖”获赔的案例也不少,但通常是定金方面的赔偿,购房人能获得房款“一倍赔偿”的,却并不多见。

□现代快报记者 张瑜
通讯员 顾建兵 吴婷

开发商一房二卖纠纷示意图



漫画 俞晓翔

楼市观察

降价的未必好卖
涨价的也能热卖

南京楼市 “筑底期”已到?

涨价的未必卖得差,降价的也未必卖得好——进入5月份,南京楼市越发难以捉摸。有专家指出,南京楼市的涨跌互现表明楼市已经正式进入“筑底期”;也有专家认为,“筑底”目前还只是阶段性的表现,底在何方仍需要时间来检验。

两楼盘涨价千元仍大卖

刚刚过去的这个周末,两家涨价楼盘给仍然在观望的买房人结实实地“上了一课”。

麒麟的东郊小镇周六再次推出第八街区的两幢楼共48套房。80、90平方米和7500元/平方米的均价证明这是一个纯粹的刚需楼盘。就在4月下旬这家楼盘推出这个街区同样性质房源时,当时的均价只有6500元/平方米,且开盘时还有一些6000元/平方米的特价房。尽管如此,48套房当天卖掉44套。

与东郊小镇不同,仁恒江湾城就是楼盘中的“高帅富”,这家楼盘周末开盘时同样涨价千元。仁恒江湾城9号楼的开盘均价24000多元/平方米,与上次的22500元/平方米相比,涨价超过千元。开发商解释是“景观好”。这批房源的户型全部为178平方米的四房,算下来一套房的总价都在400多万元。有网友说,作为河西标杆的仁恒江湾城就是楼市冷暖的风向标,如今涨价也能卖得好说明楼市“回暖了”。

降价的楼盘不好卖

记者发现,与一两个月之前不同,南京各大板块都有楼盘价格回升,但同时降价的楼盘也不少,可卖得却不好。

城北的中电颐和家园之前均价维持在16000元/平方米以上,而上周六开盘时已经跌破之前的价格。卖得好是71平方米的小户型,100平方米以上的大户型鲜有问津。

江浦的中海万锦熙岸已经卖出了“雷峰价”,但仍然没有取得很理想的成绩。该楼盘4月底推出一幢楼,由于位置欠佳房价已经降到了8000元/平方米。不过网上房地产显示这100多套房至今没卖到一半。

楼市“筑底期”已到?

“经过前期大幅降价,南京楼市已经进入了筑底期。”网尚研究机构总经理李智说。在楼市“筑底期”,前期一步降价到位的楼盘呈现出探底回升的姿态,而一些前期死扛着没降价的楼盘仍然要通过以价换量来拉动销售。李智认为,“筑底期”将会维持很长的时间。“依据现行的政策,限购在2013年底之前很难取消。房价将在低于物价上涨的水平下运行,直到达到‘合理’。”

不过,南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,“现在说筑底还为时过早”,楼市刚刚出现了一些涨价楼盘就断言筑底未免有些仓促。对于一些改善型楼盘涨价引发追捧,改善型客户买房有考虑到房价上涨预期的因素,这说明当前一些买房人的心理预期已经发生了变化。不过他说,实际现状是并不是所有板块都看到暖意,江浦板块如今就“重心不稳”。 现代快报记者 马乐乐

庭审

房价涨了近一倍,购房人起诉索要一倍赔偿

通州法院在审理中,得知陈女士所购的这套商品房,早已被家纺城公司卖给其他人了,卖价为每平方米9000多元,而且购房者还进行了备案登记。陈女士想要回房子是不可能了,她只得撤诉,打算重新修改诉讼请求,再次起诉开发商。

瑞豪国际中心楼盘的开盘价为每平方米8000多元,而时隔两年多,这里的房子价格涨到1.4万到1.5万左右,楼盘也更名为南通家纺城大酒店。陈女士认为家纺城公司的单方违约让她遭受损失,对方应该为损失买单。2011年9月,陈女士重新提起诉讼,要求家纺城公司退还购

房款67.3万元,并赔偿购房款的一倍损失67.3万。

这次开庭时,家纺城公司提出,当时跟陈女士签订合同的梁某,此前是公司股东兼财务总监,可签合同后没多久,他就退出公司股份离开公司了。对于陈女士与梁某签订的购房合同,该公司认为梁某并非职务行为,而是故意与陈女士串通倒签合同,该公司要求法院确认合同无效。

法院在对家纺城公司副总经理袁某的调查中了解到,梁某在任公司财务总监时,说有客户想买瑞豪国际中心的房子,公司就给了梁某一批盖好合同专用章的空白合同,让她代表公司与

客户签订。合同内容都是填好的,而且公司合同专用章也都盖好,可能陈女士与梁某签的合同就是这种。不过,袁某指出,梁某与多少客户签订合同,客户是否将购房款交给梁某,后来梁某是否将钱交给公司,袁某表示不知情。事后,法院调查得知,家纺城公司设立时所备案的财务专用章与陈女士的收款收据上的财务专用章是同一枚。

陈女士很气愤。她说合同上有家纺城公司印章,对方不能随便认定她与梁某存在串通行为。“另外,家纺城公司账上是不是收到房款,是其内部管理问题,与我无关。”她说。

判决

一审二审都判开发商“退一赔一”

通州法院认为,家纺城公司股东梁某代表公司与陈女士签订了商品房买卖合同,该合同依法成立,且合法有效,双方应履行约定义务。法院调查显示,家纺城公司其实知道陈女士的购房行为,至于梁某与公司间的事情,是公司内部管理问题,并不影响陈女士已付购房款的事实。而家纺城公司将房子卖给其他人,而且办理了备案登记手续,

所以陈女士没法要求开发商给房子,不过,相关损失应该由开发商负担。

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》第八条的规定,法院认为陈女士现要求家纺城公司退还已付购房款,并承担不超过已付房款一倍的赔偿责任的诉求应得到支持。最终,通州法院一审判决双方合同解除,

开发商退还购房款、赔偿一倍损失,共需支付134万多元。

一审宣判后,家纺城公司不服,向南通中院提起上诉。南通中院审理后认为,陈女士与开发商所签订的购房合同真实有效,而事后开发商“一房二卖”,所以必须承担相关违约责任。最终,南通中院认为一审法院认定事实清楚,适用法律正确,驳回了家纺城公司的上诉,维持原判。

为何这么判

开发商恶意违约,同时给买房人造成较大损失

“这个案子确实很特殊,我查阅了南通本地很多法院判决,开发商‘一房二卖’被起诉的案子也有,但最后法院判决开发商一倍赔钱的,却还没有。”南通中院主审本案的法官吴克宏告诉记者,即便是从全国范围来看,这样的判例也不多。

吴克宏介绍说,2000年左右,商品房开始在市场上进行买卖流通,当时房地产市场还比较混乱,一些开发商经营管理也很不完善,出现“一房二卖”等欺诈行为的情况也不少。当时如果消费者遇到这类情况,依据消费者权益保护法起诉要求一倍赔偿

时,却很难得到法院支持。2003年6月1日施行的《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》,为法院如何审理这类纠纷提供了重要的依据。吴克宏说这个解释的最大意义就是,确立了对开发商恶意违约和欺诈行为适用惩罚性赔偿责任的原则。

而本案中,吴克宏认为开发商存在恶意违约的情形,所以必须承担相关责任。而现实很多司法判例中,多是赔偿部分损失、或者同期银行利息的,而这个判决在支持了退还购房款之外,还要求开发商支付一倍购房款的

赔偿。对此,吴克宏解释了原因。“当事人购买的房子当时8200多元,但那个地段房价这两年涨了不少。”她说,“我特地了解过,那个地段位于通州和海门交界处,是南通的家纺城所在地,现在房价涨到了每平方米1.5万元左右。如果当事人买了那个房子的话,现在也已经价值100多万了。”考虑到实际情况,最终法院判决还是支持了一倍索赔诉求。

“司法解释规定不超过一倍赔偿,我们权衡各方情况,认为开发商支付一倍赔偿的话,差不多才会弥补购房人的损失。”吴克宏说。

纠纷

房款全交了 房子却没了

陈女士年近五旬,她家在上海浦东新区,但常年在南通通州的家纺市场做生意。2009年初,陈女士为了在南通生活方便,决定在家纺市场附近买套房子。经朋友介绍,她看中了位于通州区家纺城金川大道157号瑞豪国际中心一套商品房,而该房的开发商就是家纺城公司。

2009年2月11日,陈女士与时任家纺城公司财务总监的梁某签了商品房买卖合同,而当时梁某的身份还是家纺城公司的股东。在购房合同中,双方对房屋的具体位置、面积、单价、总金额、交房时间、违约责任等都做了详细约定,合同上盖有家纺城公司的合同章。当时,这套房子的单价是8200多元每平方米,总价为67.3万余元,而签订合同的当天,陈女士就向梁某交了43万元的首付款。

一周之后,陈女士拿到了盖有家纺城公司财务专用章的收款收据,上面也注明这就是购房首付款。2009年4月,陈女士委托朋友将余款转交给梁某,同时也拿到了家纺城公司购房尾款的收据。

随后,陈女士就等着开发商交房了。可在合同约定日期期满后,她左等右等都没有收到通知。陈女士感觉奇怪,就来到家纺城公司了解情况,可这一打听,却让她大吃一惊:房子没了!

家纺城公司称,他们从来没跟陈女士签订过购房合同,也没收到她所交的67.3万余元购房款,所以拒绝交房。

陈女士不知道到底怎么回事,随后她多次找家纺城公司交涉,但对方一直都说买房的事不存在。2011年3月,无奈的陈女士决定打官司,她将家纺城公司起诉到通州区人民法院,请求法院判令家纺城公司履行交房的义务。