

明明已经交了95%的购房款,开发商也信誓旦旦地说:“既然房款交了这么多,就无需另外签订商品房买卖合同了。”可是交房时间到了,开发商却迟迟不肯交房,再一打听发现开发商已经把房子卖给了别人,李先生就遇到了这样的烦心事。

交了95%房款就不需要签订合同了?

“煮熟”的百万旺铺 飞了



开发商厉害 收了五百多万房款不交房

李先生于2004年购买了某大厦一层东北角的一套商铺,建筑面积为230平方米,单价为25000元/平方米,总价575万元。

“当时我和开发商已经谈好了,一次性付款买房。买房当天缴纳房款的95%,也就是546.25万元,剩下的28.75万元等开发商交房时再交。”

李先生回忆说,当时只签了《购

房协议书》,开发商并未提出签订《商品房买卖合同》。在心存疑虑的李先生一再追问下,开发商对此作出的解释是:“已经缴纳了绝大部分的房款,就没有必要另行签订商品房买卖合同。”而让他没想到的是,正是因为这一疏忽使得他付了房款却拿不到房,开发商居然将房子另行出售给了别人。

2005年该大厦交房,而李先生

的商铺却未能按时交付,“商铺的地段还是不错的,所以还未拿到手,我就已经租了出去。不过由于开发商没有按时交付,我和租户签订的合同就一直无法履行。”

开发商的迟迟不交付,让李先生心急如焚,再一打听,原来2006年开发商把这套商铺转手卖给了别人,这才是开发商一直不交付的真正原因。

还好法院讲理 开发商被判应承担民事责任

汤圣泉律师表示,李先生和开发商所签的《购房协议书》肯定是合法有效的,虽然开发商的说法是,根据协议约定:“双方应在7日内再签订《商品房买卖合同》,否则被告有权另行出售房屋,所收房款不予返还。”

但是另一方面,开发商销售人员填写的《购房协议书》里,7日内签约的最后期限写的是李先生签订《购房协议书》的当日,“协议里说的是签约7日内,而实际时间又写的是签约当天,所以这份协议书里的内容本身就是相互矛盾的。”汤圣泉解释道。

同时,开发商也承认,李先生确实在付款的时候就提出来要求签订《商品房买卖合同》的,是开发商自己的工作人员拒绝了李先生签合同的要求。

另外,尽管《购房协议书》

中并未约定李先生所购房屋的具体位置,但是开发商的工作人员在协议书的空白部分用钢笔明确填写了具体面积位置见附图和估算的房屋面积等内容。汤圣泉认为,“这就足以说明双方对此已有明确约定。所以在李先生无法提供附图时,开发商有义务提供附图。而且从交易的惯例来说,买卖双方肯定是在明确了交易的具体内容后,买方才会于签约当日支付95%的购房款。”

最终,法院认定双方买卖房屋的具体位置应为李先生主张的房屋。同时被告在双方发生争议后仍将该位置的房屋出售给他人,导致合同标的不能实现,被告应对其行为承担相应的民事责任。

现代快报记者 周彤
本期律师:江苏东恒律师事务所汤圣泉律师

购房人暴跳 不交房为何要没收五百多万

当李先生与开发商进行交涉时,开发商给出的理由却是:由于李先生未按协议约定在7天的期限内签订正式的《商品房买卖合同》,所以开发商有权另行出售且所收房款不退。同时,开发商与李先生签订的《购买协议书》中也没有明确约定李先生购买房屋的具体位置,所以李先生买的房子没有得到认可。

“当时开发商一口咬定是我违反了《购房协议书》的约定,所以我付的95%房款只能算定金,不能退

给我。”李先生说。收了95%的房款,却以购房者不签合同为由将其房子另行出售,而且房款还不退还,李先生对开发商的做法非常愤怒。“我付完款肯定是要签《商品房买卖合同》,不过开发商一再和我说没事的,有协议就可以了。结果把房子卖给别人之后,反而以不签合同为由拒绝交房,这让我无法接受。”

经过再三交涉,开发商最终答应李先生,为他调换其他商铺或者写字楼。李先生拒不接受调换,“大

厦已经接近尾声了,给我调换的房源无论是单价、位置还是升值空间都远不如我原来买的那套商铺,我当然不能接受。”

于是,李先生以“一房二卖”构成商业欺诈为由将开发商告上法庭,要求解除《购房协议书》,退还购房款以及承担已付房款一倍的赔偿责任,同时赔偿预期房租收入444万余元,以及赔偿自2005年6月1日至判决之日的购房款利息33万余元。



地铁三号线江北第1站

滨江湖景·演绎纯正威尼斯风情

观江赏湖·双景楼王臻品优居63万元^起

80-93m²滨江两房、110-130m²湖景三房



Perfume Garden 提香花园

威尼斯水城15街区

58579999 58402020

桥北售楼处:大桥北路77号江北电信大楼(原天润城售楼处) 现场售楼处:浦珠北路北外滩1号



桥北售楼处乘车线路: 灵航线, 135区间, 158, 637, 606, 汉六, 中六线到红太阳华京MALL北站下 现场售楼处乘车路线: 公交132, 151, 175, 175区间, 132区间至威尼斯水城站下车可达